О безопасной эксплуатации внутридомового и внутриквартирное газового оборудование (ВДГО и ВКГО)

 Обязанность обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД), а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом помещении МКД или в жилом доме (далее – внутриквартирное оборудование) и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, возлагается на:

· собственников помещений МКД;

· собственников жилых домов;

· а также на привлекаемых ими исполнителей и иных лиц в соответствии с договором.

При этом жилищное законодательство устанавливает разные процедуры привлечения указанными собственниками исполнителей технического обслуживания и аварийно-диспетчерского обеспечения внутридомовых инженерных систем и оборудования, входящих и не входящих в состав общего имущества МКД.

Привлечение такого исполнителя в отношении индивидуальных жилых помещений частного, государственного или муниципального жилищного фонда ([см. ст. 16](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&byPara=1&sub=189" \t "_blank) и [19 ЖК РФ](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&byPara=1&sub=204" \t "_blank)) и их инженерного оборудования (например, газовых плит, покрытий пола, смесителей системы водоснабжения) собственники решают единолично, а привлечение исполнителя в отношении содержания и ремонта общего имущества МКД – только совместно с другими собственниками.

Исходя из необходимости выполнения этих обязательных требований, собственниками помещений для своего дома определяются конкретные перечень, периодичность и качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД (в т.ч. соответствующие элементы внутридомового газового оборудования, далее – ВДГО), которые в зависимости от способа управления домом следует поручить товариществу собственников жилья или кооперативу (разделы V и VI ЖК РФ), заказать управляющей организации ([ст. 162 ЖК РФ](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&byPara=1&sub=1043" \t "_blank)), а при непосредственном управлении – специализированной (в т.ч. газораспределительной) организации ([ст. 164 ЖК РФ)](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&byPara=1&sub=1062" \t "_blank).

О необходимости заключения договора на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования

Правила предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354) содержат два специальных раздела, регулирующих особенности газоснабжения. В соответствии с пп. 128, 129 исполнитель осуществляет газоснабжение потребителя при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям газопринимающего устройства, внутреннего газопровода и другого необходимого внутридомового газового оборудования. Потребитель обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутриквартирного газового оборудования (ВКГО).

В связи с потенциальной опасностью Правила предоставления коммунальных услуг устанавливают возможность газоснабжения жилых помещений только при наличии договоров со специализированными организациями (это могут быть как газораспределительные, так и иные организации) на содержание и ремонт общедомовой системы газоснабжения, входящей в состав общего имущества собственников помещений МКД (вводов, стояков, вентилей и т. п.), и договоров со специализированными организациями на содержание и ремонт внутриквартирного газового оборудования (газовых плит, шкафов, водонагревателей, отопителей, арматуры присоединения к стоякам и т. п.).

В Магнитогорске содержание и ремонт внутридомового газового оборудования (далее - ВДГО) и внутриквартирного газового оборудования (далее - ВКГО) осуществляют специализированные организации АО «Газпром газораспределение Челябинск» филиал в городе Магнитогорске и АО «Магнитогорсгазстрой».

Согласно [ч. 1 и 2 ст. 153 ЖК РФ](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&byPara=1&sub=949" \t "_blank) граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

При толковании этого термина необходимо учитывать положения [ст. 154 ЖК РФ, в соответствии с п. 2 ч. 1](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&byPara=1&sub=958" \t "_blank) которой плата за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и для собственников помещений МКД включает плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту только общего имущества.

То есть плата за жилое помещение не включает оплату содержания и ремонта внутриквартирного газового оборудования (ВКГО), являющегося элементами жилых помещений, находящегося в индивидуальной собственности собственников отдельных жилых и нежилых помещений (газовые плиты, шкафы, водонагреватели, отопители, арматура присоединения к стоякам и т. п.) и не входящего в состав общего имущества МКД.

В соответствии с [пп. 10](http://ivo.garant.ru/document?id=12048944&byPara=1&sub=43" \t "_blank) и [11](http://ivo.garant.ru/document?id=12048944&byPara=1&sub=51" \t "_blank) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме содержание и ремонт ВДГО входит в состав содержания и ремонта общего имущества МКД, которое в соответствии с ч. 2 и 3 ст. 154 ЖК РФ должно оплачиваться в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения. Это касается ВДГО, входящего в состав общего имущества МКД.

Содержание и ремонт внутриквартирного газового оборудования (ВКГО) в МКД (газовые плиты, водонагреватели, отопители и т. п.), оплачивается в соответствии с [ч. 10 ст. 155 ЖК РФ](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&byPara=1&sub=968" \t "_blank) по отдельным договорам. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

О действующем порядке содержания и ремонта внутридомового и внутриквартирного газового оборудования

Действующий порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации утвержден приказом Приказом Министерства регионального развития РФ от 26 июня 2009 г. N 239 "Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации". Согласно Порядку проведение работ по содержанию и ремонту внутридомового газового оборудования осуществляется специализированной организацией при условии заключения договоров на их выполнение. Такие договоры могут заключаться с любыми специализированными организациями по выбору отдельных собственников (это потенциально конкурентный сектор). Состав работ по содержанию и ремонту внутридомового газового оборудования устанавливается согласно договорам.

# К первоочередным работам, осуществляемым специализированной организацией по содержанию внутридомового газового оборудования многоквартирных и жилых домов в исправном и работоспособном состоянии относятся:

1. Проверка целостности наружных и внутренних газопроводов сети газопотребления, состояние их окраски и креплений, наличия и состояния защитных футляров в местах прокладки газопроводов через наружные и внутренние конструкции зданий.

2. Выявление утечек газа из разъемных соединений отключающих устройств, проверка и восстановление работоспособности отключающих устройств.

3. Проверка давления газа перед газоиспользующим оборудованием при всех работающих горелках и после прекращения подачи газа при газоснабжении от индивидуальных баллонных установок.

4. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах в помещении установки бытового газоиспользующего оборудования, состояния соединительных труб с дымовым каналом, выявление утечек газа, разборка и смазка кранов газоиспользующего оборудования, проверка работоспособности и регулировка автоматики безопасности, регулировка процесса сжигания газа на всех режимах работы.

5. Устранение выявленных утечек газа.

6. Замена (при необходимости) отдельных участков газопроводов, отключающих устройств, соединительных деталей, узлов и деталей газоиспользующего оборудования.

7. Инструктаж потребителей по правилам безопасного пользования газом в быту.

Перечень и границы ВДГО приведены в п. 5 Правил содержания общего имущества МКД, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Договоры со специализированными организациями на содержание и ремонт ВДГО, входящего в состав общего имущества, заключают управляющие организации и ТСЖ (жилищные кооперативы), а договоры в отношении ВКГО (оборудования, являющегося элементами жилых помещений: газовых плит, шкафов, водонагревателей, отопителей, арматуры присоединения к стоякам и другого внутриквартирного газового оборудования), заключают сами собственники помещений или лица, действующие от их имени по доверенности. Управляющие организации и ТСЖ должны осуществлять контроль только за выполнением обязательств специализированными организациями в отношении ВДГО, входящего в состав общего имущества.

О мерах безопасности при эксплуатации газового оборудования

При пользовании газом в быту запрещается:

1. Производить самостоятельную газификацию дома (квартиры, садового домика), перестановку, замену и ремонт газовых приборов, баллонов и запорной арматуры.
2. Осуществлять перепланировку помещения, где установлены газовые приборы, без согласования с соответствующими организациями.

3. Отключать автоматику безопасности и регулирования, пользоваться газом при неисправных газовых приборах, автоматике, арматуре и газовых баллонах, особенно при обнаружении утечки газа.

4. Пользоваться газом при нарушении плотности кладки, штукатурки (трещины) газифицированных печей и дымоходов. Самовольно устанавливать дополнительные приборы в дымоходах и на дымовыводящих трубках от водонагревателей.
5. Пользоваться газовыми приборами при закрытых форточках (фрамугах, жалюзийных решетках, решетках вентиляционных каналов, отсутствии тяги в дымоходах и вентиляционных каналах, щелей под дверями ванных комнат).

6. Оставлять работающие газовые приборы без присмотра.

7. Допускать к использованию газовыми приборами детей, лиц, не контролирующих свои действия и не знающих правил пользования этими приборами.

8. Использовать газ и газовые приборы не по назначению. Пользоваться газовыми плитами для отопления помещений.

9. Пользоваться помещениями, где установлены газовые приборы, для сна и отдыха.
10. Применять открытый огонь для обнаружения утечки газа (с этой целью используется мыльная эмульсия или специальные приборы).

11. Хранить в помещениях и подвалах порожние и заполненные сжиженным газом баллоны. Самовольно и без специального инструктажа производить замену порожних баллонов, не заполненных газом, и подключать их.

12. Иметь в газифицированном помещении более одного баллона вместимостью 50 л или двух баллонов вместимостью 27 л каждый.

13. Располагать баллоны против топочных дверок печей на расстоянии менее одного метра.
14. Привязывать к газопроводам веревки и нагружать газопроводы.

15. Заменять баллоны в присутствии лиц, не связанных с выполнением указанной работы.

При утечке из подземного газопровода:

Обнаружив запах газа, необходимо оградить вход в подвал, проследить за тем, чтобы вблизи не курили и не зажигали огонь, обеспе­чить вентиляцию подвала, подъезда и вызвать аварийную службу.

При неисправности газового оборудования или при запахе газа:

Следует немедленно пре­кратить пользование прибором, перекрыть краны на плите и вентиль на баллоне или фла­жок на редукторе, вызвать аварийную службу по телефону «104» и тщательно проветрить помещение. В это время не пользуйтесь открытым огнем, не включайте и не выключайте электроприборы и электроосвещение.

При приобретении газового аппарата:

Помните, что любой газовый аппарат должен быть снабжен инструкцией по эксплуатации. Лицо, устанавливающее аппарат, должно выдать вам документ, удостоверяющий, что работы произведены в соответствии с техническими нормами и правилами безопасности.

Способы обнаружения утечки газа:

1) На глаз. На поверхности мыльной воды, налитой вдоль газовых труб, в местах утечки образуются пузырьки.

2) На слух. В случае сильной утечки газ вырывается со свистом.

3) По запаху. Характерный запах, который выделяет газ, становится сильнее вблизи места утечки. Никогда не ищите место утечки газа с помощью открытого пламени, например, горящей спички. Постарайтесь прекратить подачу газа, если это возможно. Обязательно вызовите пожарных.

При пользовании в быту газовыми приборами следует выполнять следующие меры безопасности:

1) Постоянно проверяйте тягу, держите форточки в помещениях, где установлены газовые приборы, открытыми. Горящий газ сжигает кислород, поэтому необходимо, чтобы в помещении обеспечива­лась постоянная вентиляция. Не затыкайте вентиляционные отверстия зимой.

2) Не оставляйте работающие газовые приборы без присмотра, если они не имеют соответствующей автоматики и не рассчитаны на непрерывную работу.

3) Не используйте газовые плиты для отопления, а помещения, где установлены газовые приборы, для сна и отдыха.

4) По окончании пользования газом закрыть краны на газовых приборах, вентили перед ними, а при пользовании баллонами — и вентили баллонов.

5) Регулярно проверяйте герметичность шлангов и резьбовых соединений на трубах с помощью мыльной пены.

6) Содержите газовую плиту в чистоте.

7) Уходя из квартиры, перекрывайте газ на трубе газопровода или закручивайте вентиль на газовом баллоне.

8) Помните, обычно утечки газа происходят в результате пробоя шланга, соединяющего газопровод с плитой, разгерметизации резьбовых соединений, забывчивости людей, оставляющих открытыми вентили, шалости детей, заливания пламени водой, перелившейся через край посуды.

Что делать в случае утечки газа:

Избегайте всяких действий, вызывающих искрение и повышение температуры воздуха в помещении. Не трогайте электровыключатели - это тоже может вызвать появление искры. Обеспечьте интенсивное проветривание помещения, открыв все окна. Удалите всех присутствую­щих. Прекратите, если возможно, подачу газа. Вызовите аварийную службу газа по телефону 104.

Загорелся газ в месте утечки:

Пока газ горит, нет опасности взрыва. Никогда не задувайте пламя, так как это может привести к катастрофе: газ и воздух образуют взрывоопасную смесь, при наличии источника воспламенения (перегретый металл, горящие угольки, искры, электродуга и т.д.) взрыв неизбежен. Следите за тем, чтобы не загорелись расположенные поблизости огня предметы. Вызовите аварийную службу газа по телефону 104.

Утечка из баллона со сжатым газом:

Как правило, утечка возникает в месте соединения баллона с гибким шлангом. При таком повреждении можно временно это место накрыть мокрой тряпкой. Если сможете, вынесите баллон на улицу. Если это вам не под силу, хорошо проветрите помещение. Избегайте всяких действий, вызывающих повышение температуры воздуха. Немедленно возвратите баллон поставщику.

О печных горелках:

Как и у современных котлов, главная функция такой конструкции — согреть дом в холода. Обслуживание таких горелок должно производиться работниками специализированных организаций. Всегда должна проверяться тяга, так как трубы печные. Проверяется кладка печная, чтобы не было трещин, разрывов.

В зимний период эксплуатации особенно опасно то, что появляются обледенения на головках дымохода. Дымоходы нужно всегда чистить.

Те, кто пользуется устаревшими видами газового оборудования, находятся в так называемой группе риска. Горелки, которые используются в печках, морально устарели, впрочем, как и сама конструкция. Отсутствие автоматики на таких горелках и приводит к несчастным случаям. Автоматика современных горелок практически на 100% устраняет возможность образования взрывоопасной газо-воздушной смеси.

Газовики рекомендуют по возможности переходить на современные отопительные системы. Они экономичнее и гораздо безопаснее.

О графиках проведения технического обслуживания и ремонта ВДГО и ВКГО в многоквартирных жилых домах

В городе Магнитогорске управляющие организации, жилищные кооперативы, собственники помещений в многоквартирных домах заключают договоры на содержание и ремонт ВДГО и ВКГО со специализированными организациями АО «Газпром газораспределение Челябинск» филиал в городе Магнитогорске и АО «Магнитогорсгазстрой». Графики обслуживания и ремонта ВДГО и ВКГО согласуются и подписываются сторонами договора. Техническое обслуживание и ремонт ВДГО и ВКГО специализированными организациями осуществляется согласно графикам. С графиками обслуживания ВДГО можно ознакомиться в офисе организации, управляющей многоквартирным домом.