



А.И. Березовский

## САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЙ НАДЗОР ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

**Аннотация:** Статья освещает проблемы государственного санитарно-эпидемиологического надзора за содержанием общего имущества в многоквартирном доме. В статье автор проводит анализ нормативных правовых актов, регулирующих осуществление санитарно-эпидемиологического надзора за содержанием общего имущества многоквартирного дома. По результатам проведенного анализа автором предлагаются идеи, которые направлены на правовое совершенствование надзора за санитарно-эпидемиологическим благополучием собственников помещений в многоквартирном доме.

**Ключевые слова:** Юриспруденция, санитарно-эпидемиологический надзор, содержание общего имущества, многоквартирный дом, жилищный фонд, жилищно-эксплуатирующие организации, управляющие организации, санитарно-эпидемиологические требования, санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, организации по обслуживанию жилищного фонда

**А**ктуальность проблемы санитарно-эпидемиологического надзора за содержанием общего имущества многоквартирного дома обусловлена тем, что качество жизни гражданина измеряется не только количеством накопленных материальных благ, объемом и качеством потребления продуктов питания, товаров и услуг, наличием недвижимого и движимого имущества, но и в значительной степени зависит от психоэмоционального окружающего фона, состояния городской среды и уровня жилищно-коммунального обслуживания населения.

Подтверждением данного факта является обостренное состояние дискомфорта у гражданина, вызванное неадекватным разрешением жилищно-коммунальных конфликтов, которые возникли по причине не удовлетворительной деятельности управляющих и эксплуатирующих организаций. А также то, что значительное количество граждан применяет упрощенные (неправовые) меры разрешения вышеуказанных споров.

В этой связи, важно подчеркнуть, что уполномоченные организации, индивидуальные предприниматели при проведении работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома обязаны соблюдать требования законодательства Российской Федерации, в том числе санитарно-эпидемиологические требования, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами органов санитарно-эпидемиологического надзора.

Согласно пункту 3 Положения об осуществлении государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Российской Федерации<sup>1</sup>, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 сентября 2005 г. № 569, федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор в Российской Федерации, в том числе за содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирных домов является Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (далее по тексту – Роспотребнадзор) и ее территориальные органы в субъектах Российской Федерации.

В целях реализации функций по осуществлению государственного санитарно-эпидемиологического надзора за содержанием общего имущества собственников в многоквартирном доме органы Роспотребнадзора имеют право проводить инспекционные обследования и проверки.

Инспекционные обследования и проверки органов Роспотребнадзора проводятся в отношении объектов, которые относятся к общему имуществу собственников

<sup>1</sup> Положение об осуществлении государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Российской Федерации, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 сентября 2005 г. № 569 // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 39. – Ст. 3953.

в многоквартирном доме. В соответствии с частью 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491<sup>2</sup> в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее по тексту – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

<sup>2</sup> Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 34. – Ст. 3680.

С учетом вышеизложенного, представляется возможным систематизировать санитарно-эпидемиологические требования за содержанием общего имущества многоквартирного дома следующим образом:

- требования к содержанию мест общего пользования;
- требования к содержанию придомовой территории;
- требования к организации сбора бытовых отходов;
- требования к содержанию зеленых насаждений.

При этом, на наш взгляд, каждый вышеперечисленный вид санитарно-эпидемиологических требований должен быть нормативно регламентирован и иметь общеобязательный характер.

В настоящее время, можно констатировать, что санитарно-эпидемиологические требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома законодательно не урегулированы или урегулированы ненадлежащим образом. Подобное правовое положение отрицательно сказывается на способах эффективной защиты жилищно-коммунальных прав, существенно осложняет возможность привлечения к юридической ответственности виновных лиц и формирует правоприменительную практику в ущерб законным интересам собственников общего имущества в многоквартирном доме<sup>3</sup>.

По мнению автора, данный факт подтверждается следующими обстоятельствами.

Нормативным документом, регулирующим вопросы санитарного содержания помещений общего пользования в многоквартирном доме, являются Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»<sup>4</sup> (далее по тексту – СанПиН 2.1.2.2645-10), утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010г. № 64.

С введением в действие вышеуказанных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов утратили юридическую силу Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»<sup>5</sup> (далее по тексту – СанПин 2.1.2.1002-00),

<sup>3</sup> Плеханова Т.С. Административные правонарушения в жилищно-коммунальной сфере. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук: 12.00.14 / Плеханова Т.С. – Москва, 2009. – С. 134.

<sup>4</sup> Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010г. №64 // Российская газета. – 2010. – № 159.

<sup>5</sup> Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», утвержденные Главным государ-

утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 15 декабря 2000 г.

Проанализировав СанПиН 2.1.2.2645-10 и СанПин 2.1.2.1002-00 можно сделать вывод, что на уровне санитарных правил (базового документа, на основе которого определяются допустимые значения) отмечается снижение требований к нормам микроклимата в помещениях общего пользования многоквартирного дома. В частности, согласно ранее действовавшим Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПин 2.1.2.1002-00 оптимальная температура воздуха в вестибюли, на лестничной клетке должна быть в пределах от 16 градусов Цельсия до 18 градусов Цельсия. Оптимальная результирующая температура в указанных помещениях должна быть в пределах от 15 градусов Цельсия до 17 градусов Цельсия, а оптимальная скорость движения воздуха – 0,2 м/с.

В настоящее время Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 существенно смягчили вышеперечисленные требования до неприемлемых для комфортного проживания значений. Так, данный СанПиН 2.1.2.2645-10 устанавливает: температура воздуха в местах общего пользования должна быть в пределах от 14 градусов Цельсия до 20 градусов Цельсия. Результирующая температура в указанных помещениях должна быть в пределах от 13 градусов Цельсия до 19 градусов Цельсия, а оптимальная скорость движения воздуха – 0,3 м/с.

Рассмотренное изменение санитарных норм свидетельствует о том, что Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 не соответствуют физиологическим и психологическим свойствам человека, и по сравнению с Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПин 2.1.2.1002-00 ухудшают санитарно-эпидемиологическое благополучие граждан, проживающих в многоквартирном доме.

Следовательно, вопрос об установлении оптимальных и допустимых норм температуры и скорости движения воздуха в помещениях общего пользования многоквартирного дома не решен и требует своей дальнейшей юридической проработки.

Согласно пункту 1.8. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда<sup>6</sup>, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 (далее по тексту – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда) санитарное содержание

---

ственным санитарным врачом Российской Федерации 15 декабря 2000 г. // Бюллетень нормативных и методических документов госсанэпиднадзора. – 2001. – № 2.

<sup>6</sup> Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 // Российская газета. – 2003. – № 214. (дополнительный выпуск).

многоквартирного дома наряду с содержанием мест общего пользования включает в себя и уборку мест придомовой территории (площадки, сады, дворы, дороги, тротуары, дворовые и внутриквартальные проезды территории).

В частности, в соответствии с пунктом 3.6. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда процессы по уборке придомовой территории должны быть максимально механизированы, периодичность уборки тротуаров принимается органом местного самоуправления в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам (от класса тротуара) отдельно для летней и зимней уборки, уборка придомовых территорий должна проводиться в следующей последовательности: вначале убирать, а в случае гололеда и скользкости – посыпать песком тротуары, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории.

Одновременно, надо понимать, что с точки зрения санитарных норм и правил механизмы и материалы, используемые для проведения работ по уборке придомовой территории, должны быть разрешены к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы<sup>7</sup>.

Указанное означает, что наряду с графиком и объемом выполненных работ и услуг по уборке придомовой территории многоквартирного дома деятельность управляющих организаций и организаций, эксплуатирующих жилищный фонд, в первую очередь, должна носить качественный характер и быть ориентирована на санитарно-эпидемиологическое благополучие граждан.

В то же время, по мнению автора, проблема заключается в том, что в настоящее время отдельный юридический акт, который принят в установленном порядке, имеет общеобязательный характер для органов государственной и муниципальной власти, юридических лиц и граждан, и, устанавливающий санитарно-эпидемиологические требования к содержанию придомовой территории многоквартирного дома, отсутствует.

По нашему мнению, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда вышеперечисленным требованиям не отвечают. При этом автор исходит из следующего.

Согласно абзацу 1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, данные правила и нормы являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления.

По смыслу указанной нормы права, положения Правил и норм технической эксплуатации жилищного

---

<sup>7</sup> Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты: монография / Стрембелев С.В. – М.: «Волтерс Клувер», 2010. – С. 98.

фонда распространяют свое действие и должны исполняться сугубо государственными и муниципальными органами. Деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которые занимаются содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, находится вне сферы регулирования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Следовательно, как считает автор, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда не имеют общеобязательный характер, и поэтому не подлежат неукоснительному соблюдению со стороны юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в том числе управляющих и жилищно-эксплуатирующих организаций.

Более того, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда не решен вопрос о том, что в процессе проведения работ по уборке придомовой территории многоквартирного дома допустимо применять только механизмы и материалы, которые по нормативам и показателям соответствуют санитарным правилам и нормам, а также одобрены и сертифицированы со стороны органов Роспотребнадзора. В Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда отсутствует запрет на использование уполномоченными организациями в процессе уборки придомовой территории многоквартирного дома техники и средств, которая не отвечает вышеуказанным требованиям.

Сказанное означает, что порядок осуществления уборки площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров и иной территории, прилегающей к многоквартирному дому, с точки зрения санитарных норм и правил не регламентирован.

Таким образом, в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда санитарно-эпидемиологические требования к содержанию придомовой территории многоквартирного дома не установлены.

В соответствии с пунктами 3.7. и 5.9. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда требования к организации сбора бытовых отходов следует классифицировать следующим образом:

а) требования к содержанию мусоропроводов:

– все элементы мусоропровода: загрузочные клапаны, вентиляционные устройства, устройства для чистки (мойки) и дезинфекции, шибер, мусоросборная камера должны быть в исправном состоянии;

– крышки загрузочных клапанов на лестничных клетках должны иметь плотный притвор с исправными резиновыми прокладками;

– участок этажной, межэтажной площадки под крышкой загрузочного клапана должен исправно убираться;

– в мусоросборной камере должна быть обеспечена исправность: водопровода и канализации для промывки полов и стен камеры и отвода жидких стоков после мытья и чистки ствола мусоропровода; облицовки стен и поверхности пола; освещения;

– состав дезинфицирующих средств, применяемых для мойки ствола мусоропровода, регулируется соответствующими правилами и нормами;

б) требования к придомовым площадкам для мусора и организации вывоза мусора.

Так, организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать:

– установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов, а в неканализованных зданиях иметь, кроме того, сборники (выгребы) для жидких отходов;

– своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;

– организацию вывоза отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов;

– свободный подъезд и освещение около площадок под установку контейнеров и мусоросборников;

– содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников для отходов (кроме контейнеров и бункеров, находящихся на балансе других организаций) без переполнения и загрязнения территории;

– проведение среди населения широкой разъяснительной работы по организации уборки территории.

Исходя из вышеизложенного следует, что жилищно-эксплуатирующие организации в процессе проведения работ по сбору, вывозу и удалению бытовых отходов и мусора должны соблюдать требования санитарных норм и правил.

Между тем, законодательство Российской Федерации в настоящее время санитарно-эпидемиологических правил и нормативов к порядку организации сбора, вывоза и удаления бытовых отходов и мусора не устанавливает<sup>8</sup>.

Действующий СанПиН 2.1.2.2645-10, по мнению автора, регулирует лишь отдельные вопросы функционирования и содержания мусоропроводов в многоквартирных домах. Требования к придомовым площадкам для мусора и организации вывоза мусора в СанПиН 2.1.2.2645-10 не установлены.

Данный факт свидетельствует о том, что положения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, которые посвящены организации сбора бытовых отходов и мусора носят декларативный характер, потому что должным образом не закреплены в санитарных нормах и правилах.

Кроме того, до настоящего времени санитарными нормами и правилами не урегулирован вопрос о том, чтобы организации по обслуживанию жилищного фонда или специализирующие организации различных организационно-правовых форм, которые по договору с организациями по обслуживанию жилищного фонда

<sup>8</sup> Матияцук С.В. Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме // Хозяйство и право. – 2009. – № 12. – С. 117.

осуществляют сбор и вывоз бытового мусора, в обязательном порядке имели в наличии специализированный транспорт, подготовленный персонал, и лицензию на право осуществления этой деятельности.

Таким образом, можно констатировать, что санитарно-эпидемиологические требования к организации сбора, вывоза и удаления бытовых отходов и мусора как одной из составляющей установленного порядка по содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома надлежащим образом не регламентированы.

Согласно пункту 3.8.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается организацией по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах – специализированной организацией.

По смыслу пункта 3.8.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда следует, что управляющие организации и жилищно-эксплуатирующие организации обязаны должным образом содержать зеленые насаждения на территории многоквартирного дома и охранять их от негативного воздействия городской среды и жизнедеятельности человека. Тем самым, гарантируя соблюдение санитарных правил и норм, при проведении работ по содержанию зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома.

Так, в соответствии с пунктом 6.3. Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации<sup>9</sup>, утвержденных Приказом Госстроя России от 15 декабря 1999 г. № 153 (далее по тексту – Правила создания, охраны и содержания зеленых насаждений) уполномоченные организации в целях санитарно-эпидемиологического благополучия граждан должны осуществлять по обслуживанию жилищного фонда таким образом, чтобы на озелененных территориях:

- не устраивали свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;

- не использовали роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, за исключением роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей, которые имеют специальные направляющие устройства, предотвращающие попадание снега на насаждения;

- не сбрасывали снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;

- не сжигали листья, не сметали листья в лотки в период массового листопада, не засыпали ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допускали разносы по улицам, удаляли в специально отведенные места для компостирования, вывозили на свалку или использовали при устройстве дренажа);

- не посыпали солью и другими химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и пр. аналогичные покрытия;

- не сбрасывали смет и другие загрязнения на газоны;

- не проводили разрытия для прокладки инженерных коммуникаций согласно установленным правилам;

- не допускали проезда и стоянки автомашин, мотоциклов, других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

Между тем, органы Роспотребнадзора при проведении санитарно-эпидемиологического надзора за условиями содержания зеленых насаждений, которые располагаются на придомовой территории многоквартирного дома, сталкиваются со следующей проблемой.

Правила создания, охраны и содержания зеленых насаждений как основной документ, регламентирующий вопросы ведения зеленого хозяйства, в том числе на придомовой территории многоквартирного дома, носят рекомендательный характер и не могут быть положены в основу нарушений санитарно-эпидемиологических требований по содержанию зеленых насаждений.

Положения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, которые предусматривают обязанность со стороны управляющих организаций и жилищно-эксплуатирующих организаций должным образом обеспечивать надлежащий уход за содержанием зеленых насаждений на территории многоквартирного дома, до момента их правового закрепления в санитарных правилах и нормах, декларативны и также не обязательны для исполнения организациями по обслуживанию жилищного фонда.

Следовательно, порядок осуществления содержания и ухода за зелеными насаждениями на придомовой территории многоквартирного дома, с точки зрения соблюдения санитарных норм и правил не регламентирован и нуждается в правовом совершенствовании.

Для разрешения вышеперечисленных проблем в сфере санитарно-эпидемиологического надзора за содержанием общего имущества в многоквартирном доме автором предлагаются следующие организационно-правовые меры.

По нашему мнению, в действующий СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» необходимо внести изменения относительно наименований и значений норм температуры воздуха, результирующей температуры и скорости движения воздуха в местах общего пользования многоквартирного дома.

<sup>9</sup> Правила создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации, утвержденные Приказом Госстроя России от 15 декабря 1999 г. № 153 // Нормирование в строительстве и ЖКХ. – 2000. – № 1. (Приказ).

## Юридический практикум

Приложение № 2 к СанПиН 2.1.2.2645-10 «Допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий» следует именовать как: «Оптимальные нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий». При этом, Приложение № 2 к СанПиН 2.1.2.2645-10 необходимо дополнить следующей таблицей:

зеленых насаждений и перечисленные в них требования по санитарно-эпидемиологическому содержанию общего имущества многоквартирного дома должны быть, во-первых, закреплены в СанПиН 2.1.2.2645-10, во-вторых, распространять свое действие и носить обязательный характер не только для органов власти и управления, их должностных лиц, но и уполномоченных индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Наименование помещений	Температура воздуха, °С	Результирующая температура, °С	Относительная влажность, %	Скорость движения воздуха, м/с
Холодный период года				
Вестибюль, лестничная клетка, чердак, подвал, техническое подполье и иные места общего пользования в многоквартирном доме	16 – 18	15-17	60	0,2

Также в СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» нужно добавить раздел X «Требования к содержанию придомовой территории», раздел XI «Требования к содержанию зеленых насаждений» и раздел XII «Требования к организации сбора бытовых отходов», а из раздела VIII «Требования к инженерному оборудованию» исключить подраздел 8.2. «Требования к удалению бытовых отходов и мусора».

В разделе X СанПиН 2.1.2.2645-10 регламентировался бы порядок осуществления уборки площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров и иной территории, прилегающей к многоквартирному дому. Раздел XI СанПиН 2.1.2.2645-10 устанавливал бы правила содержания и ухода за зелеными насаждениями на территории многоквартирного дома. Раздел XII СанПиН 2.1.2.2645-10 содержал бы единые требования относительно процесса сбора, вывоза и удаления бытовых отходов и мусора.

Наряду с вышеизложенным, в целях эффективной защиты жилищно-коммунальных прав, упрощения квалификации правонарушений в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия собственников помещений в многоквартирном доме и привлечения к юридической ответственности недобросовестных управляющих и эксплуатирующих организаций необходимо следующее.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, Правила создания, охраны и содержания

## Библиография:

1. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010г. №64 // Российская газета. – 2010. – № 159.
2. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 34. – Ст. 3680.
3. Положение об осуществлении государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Российской Федерации, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 сентября 2005 г. № 569 // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 39. – Ст. 3953.
4. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 // Российская газета. – 2003. – № 214. (дополнительный выпуск).
5. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помеще-

- ниям», утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 15 декабря 2000 г. // Бюллетень нормативных и методических документов госсанэпиднадзора. – 2001. – № 2.
6. Правила создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации, утвержденные Приказом Госстроя России от 15 декабря 1999 г. № 153 // Нормирование в строительстве и ЖКХ. – 2000. – № 1. (Приказ).
  7. Власова, О.А. Правовое регулирование отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук: 12.00.03 / Власова О.А. – Москва, 2008. – 197 с.
  8. Гордеев, Д.П. Подходы к регулированию содержания общего имущества в многоквартирном доме // Жилищное право. – 2006. – № 6. – С. 11-28.
  9. Ибатуллина, Р.З. Гражданско-правовой режим управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук: 12.00.03 / Ибатуллина Р.З. – Казань, 2007. – 168 с.
  10. Маркова, И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук: 12.00.03 / Маркова И.В. – Самара, 2009. – 202 с.
  11. Матящук, С.В. Содержание общего имущества в многоквартирном доме // Гражданин и право. – 2009. – № 4. – С. 31-36.
  12. Матящук, С.В. Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме // Хозяйство и право. – 2009. – № 12. – С. 117-119.
  13. Мантул, Н.М. Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук: 12.00.03 / Мантул Н.М. – Краснодар, 2009. – 195 с.
  14. Многоквартирные дома. Правовые основы управления. Сборник статей, выступлений, интервью / Широков А.В. – С.-Пб.: «Изд-во ДНК», 2007. – 240 с.
  15. Плеханова, Т.С. Административные правонарушения в жилищно-коммунальной сфере. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук: 12.00.14 / Плеханова Т.С. – Москва, 2009. – 262 с.
  16. Стрембелев, С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук: 12.00.03 / Стрембелев С.В. – С.-Пб., 2009. – 221 с.
  17. Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты: монография / Стрембелев С.В. – М.: «Волтерс Клувер», 2010. – 208 с.
  18. Филатова, У.Б. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук: 12.00.03 / Филатова У.Б. – Иркутск, 2006. – 205 с.
  19. Цыденов, С.П. Многоквартирный дом как комплексный объект недвижимости // Ленинградский юридический журнал. – 2010. – № 2 (20). – С. 212-225.
  20. Широков, А.В. Задачи административно-правового регулирования управления многоквартирными домами // Государство и право. – 2008. – № 3. – С. 98-103.
  21. Широков, А.В. Административно-правовые механизмы реформирования управления жилой недвижимостью и коммунальными комплексами. Диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук: 12.00.14 / Широков, А.В. – Москва, 2008. – 330 с.

#### References (transliteration):

1. Vlasova, O.A. Pravovoe regulirovanie otnosheniy sobstvennosti na obshchee imushchestvo mnogokvartirnogo doma. Dissertatsiya na soiskanie uchenoy stepeni kandidata yuridicheskikh nauk: 12.00.03 / Vlasova O.A. – Moskva, 2008. – 197 s.
2. Gordeev, D.P. Podkhody k regulirovaniyu sodержaniya obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome // Zhilishchnoe pravo. – 2006. – № 6. – S. 11-28.
3. Ibatullina, R.Z. Grazhdansko-pravovoy rezhim upravleniya obshchim nedvizhimym imushchestvom v mnogokvartirnykh domakh. Dissertatsiya na soiskanie uchenoy stepeni kandidata yuridicheskikh nauk: 12.00.03 / Ibatullina R.Z. – Kazan', 2007. – 168 s.
4. Markova, I.V. Upravlenie obshchim imushchestvom v mnogokvartirnom dome kak raznovidnost' upravleniya imushchestvom sobstvennika. Dissertatsiya na soiskanie uchenoy stepeni kandidata yuridicheskikh nauk: 12.00.03 / Markova I.V. – Samara, 2009. – 202 s.
5. Matiyashchuk, S.V. Soderzhanie obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome // Grazhdanin i pravo. – 2009. – № 4. – S. 31-36.
6. Matiyashchuk, S.V. Soderzhanie i remont obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome // Khozyaystvo i pravo. – 2009. – № 12. – S. 117-119.
7. Mantul, N.M. Grazhdansko-pravovoe regulirovanie deyatel'nosti po nadlezhashchemu sodержaniyu obshchego imushchestva mnogokvartirnykh domov. Dissertatsiya na soiskanie uchenoy stepeni kandidata yuridicheskikh nauk: 12.00.03 / Mantul N.M. – Krasnodar, 2009. – 195 s.
8. Shirokov A.V. Mnogokvartirnye doma. Pravovye osnovy upravleniya. Sbornik statey, vystupleniy, interv'yu / Shirokov A.V. – S.-Pb.: «Izd-vo DNK», 2007. – 240 s.

- 
9. Plekhanova, T.S. Administrativnye pravonarusheniya v zhilishchno-kommunal'noy sfere. Dissertatsiya na soiskanie uchenoy stepeni kandidata yuridicheskikh nauk: 12.00.14 / Plekhanova T.S. – Moskva, 2009. – 262 s.
  10. Strembelev, S.V. Upravlenie obshchim imushchestvom mnogokvartirnogo doma: kommerchesko-pravovoy aspekt. Dissertatsiya na soiskanie uchenoy stepeni kandidata yuridicheskikh nauk: 12.00.03 / Strembelev S.V. – S.-Pb., 2009. – 221 s.
  11. Strembelev S.V. Upravlenie obshchim imushchestvom mnogokvartirnogo doma: pravovye aspekty: monografiya / Strembelev S.V. – M.: «Volters Kluver», 2010. – 208 s.
  12. Filatova, U.B. Obshchee imushchestvo sobstvennikov pomescheniy v mnogokvartirnom dome. Dissertatsiya na soiskanie uchenoy stepeni kandidata yuridicheskikh nauk: 12.00.03 / Filatova U.B. – Irkutsk, 2006. – 205 s.
  13. Tsydenov, S.P. Mnogokvartirnyy dom kak kompleksnyy ob'ekt nedvizhimosti // Leningradskiy yuridicheskiy zhurnal. – 2010. – № 2 (20). – S. 212-225.
  14. Shirokov, A.V. Zadachi administrativno-pravovogo regulirovaniya upravleniya mnogokvartirnymi domami // Gosudarstvo i pravo. – 2008. – № 3. – S. 98-103.
  15. Shirokov, A.V. Administrativno-pravovye mekhanizmy reformirovaniya upravleniya zhiloy nedvizhimost'yu i kommunal'nymi kompleksami. Dissertatsiya na soiskanie uchenoy stepeni doktora yuridicheskikh nauk: 12.00.14 / Shirokov, A.V. – Moskva, 2008. – 330 s.