

ПАСПОРТ ЖИЛОГО ДОМА

Адрес г. Астрахань, ул. Менжинского, дом №2

Принадлежность: собственники помещений

1. Общие сведения

- год постройки 2007 г.
- характеристика:
 - этажность 10 подъездов 1
 - наличие тех. этажа: Да
 - наличие чердака: Да
 - количество квартир 31 шт.
 - общий строительный объём: 16153,0 м³
 - площадь нежилых помещений: 356,2 м²
 - общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий): 3034,2 м²
 - общая площадь жилых помещений: 2975,0 м²
 - общая площадь лестниц: 274,5 м²
 - общая площадь мест общего пользования: 294,9 м²
- характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество) :
 - лифт пассажирский, модель ЛП-0611ТЛМ, зав. номер 61-032, год изготовления 2006, грузоподъемность 630 кг, рег. № 91368 – 1 шт.
 - установка повышения давления, модель «Wilo»-MHIE 2G с прибором управления «Wilo – VR Control» - 1 шт.
 - ЩО общедомовой – 1 шт., щит АВР типа ПА8301-2274 – 1 шт., ВРУ 1-12-10 – 1 шт., ВРУ 2-48-03 – 1 шт., щит этажный типа ЩЭУР – 8 шт.,
 - система ограничения доступа в подъезд типа «СД-2000»
- источники:
 - теплоснабжения:** поквартирное индивидуальное отопление с установкой в каждой квартире отопительного газового котла с закрытой камерой сгорания
 - газоснабжения:** ЗАО «Астраханьрегионгаз»
 - энергоснабжения:** ОАО «Астраханская энергосбытовая компания»
 - водоснабжения и слива:** МУП г. Астрахани «Астрводоканал»
 - наружное благоустройство:** Пешеходная дорожка выполнена тротуарной плиткой; Подъездная дорога от основной дороги до подъезда (бетонное основание); Территория участка, свободная от строений, с посеянной газонной травой.

Техническое описание здания

Литера -----

Число этажей 10

N п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2		3
1	Фундамент		свайный с монолитным ж/б ленточным ростверком
2	Наружные и внутренние капитальные стены		кирпич, 640 мм
3	Перегородки		кирпич
4	Перекрытия	Чердачные	сборные ж/б, плоские
		Междуэтажные	сборные ж/б, плоские
		Подвальные	сборные ж/б, плоские
5	Крыша		чердачная с холодным чердаком. Изопласт.
6	Полы		ж/б плита, цементно- песчаная стяжка.
7	Проемы	окна	ПВХ, створчатые
		двери	деревянные, стальная утепленная
8	Отделка	внутренняя	штукатурка, окрашено.
		наружная	облицовочный кирпич
9	Электро- и сантехнические устройства	Печи	газовые
		калориферное	
		АГВ	
		другое	индивидуальный котел
		Центральное отопление	
		электричество	проводка скрытая
		водопровод, стальной	городская центральная сеть
		канализация, ПВХ	сброс в городскую сеть
		горячее водоснабжение	местный водонагреватель
		ванны	нет
		газоснабжение	сетевой
		напольные электроплиты	нет
		телефон	Ростелеком

		радио	Городская радиосеть
		телевидение	коллективная антенна
		сигнализация	нет
		мусоропровод	асбоцементная труба
		лифт	грузопассажирский
		вентиляция	естественная
10	Лестницы		ж/б марши
оценка состояния здания: хорошее			

Общее имущество в многоквартирном доме — имущество, принадлежащее сразу всем собственникам, обслуживание которого закладывается [в тариф на содержание и ремонт жилья](#). Решение о его использовании и эксплуатации принимает общее собрание собственников [многоквартирного дома](#) или правление ТСЖ. При этом общее имущество в МКД не может быть продано или подарено одному из собственников или стороннему человеку (организации). Приобретая жилье в многоквартирном доме, покупатель автоматически становится и совладельцем его общего имущества и оказывается вынужденным нести бремя по его содержанию. Одновременно собственники жилья могут извлекать и доход из общего имущества в многоквартирном доме, например, путем сдачи в аренду мест общего пользования или наружных стен под рекламные щиты.

Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ

Глава 6. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТАКИХ СОБСТВЕННИКОВ

Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности. (часть 1 в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до [дня](#) введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

(часть шестая введена Федеральным [законом](#) от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

3. [Правила](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](#), от 27.07.2010 [N 237-ФЗ](#))

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

4. В соответствии с [принципами](#), установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно.

(часть четвертая введена Федеральным [законом](#) от 23.11.2009 N 261-ФЗ)

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](#), от 25.12.2012 [N 271-ФЗ](#))

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

(п. 1.1 введен Федеральным [законом](#) от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт

общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

(п. 1.2 введен Федеральным [законом](#) от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

(п. 3 в ред. Федерального [закона](#) от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

(п. 3.1 введен Федеральным [законом](#) от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

(п. 3.2 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

(п. 3.3 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

(п. 3.4 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

(п. 4.1 введен Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При

отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.