Письмо от юриста Керамо на тему очистки крыш.

Добрый день!

Павел, спасибо Вам за Вашу активную гражданскую позицию, но хочу дать пояснение по ситуации с очисткой крыш от снега в КП КЕРАМО.

В данный момент пишу Вам не от лица ООО Керамо, а от частного лица.

Руководство ООО Керамо попросило меня помочь разобраться с данной проблемой, а именно с правовой стороной данного вопроса.

Моё имя Эдуард Деев. С правовой позиции вопрос имеет несколько нюансов.

Первый. Коттеджи, в которых жители КП Керамо имеют собственность конструктивно не имеют чердачных помещений, а следовательно в этой части в здании коттеджа не образуется ощедомовое помещение (пространство) собственников коттеджа.

Вы являетесь собственниками помещений 1-го этажа , 2-го этажа и мансарды. С данной позиции дом имеет вертикальное деление здания между собственниками помещений в нем. И при данном делении не образуется общих помещений дома, а каждый собственник имеет обособленную вертикальную собственность в здании от пола первого этажа до крыши мансарды.

В многоэтажных жилых домах типовых конструкций здания имеют общие помещения в виде коридоров, лестничных маршей, лифтовых холлов, подвальных помещений, технических помещений, чердачных помещений и других общих помещений, которые застройщик определит как общие помещения здания. При чем технические помещения могут располагаться в подвальных или чердачных помещениях, т.е. многообразия здесь достаточно. Но жилые здания в КП КЕРАМО не имеют такого деления ни по техническим документам, ни по проектным. По факту здание имеет лишь одно техническое подземелье, в котором проложены общие коммуникации, смонтированы индивидуальные узлы учета и из которого сделана индивидуальная разводка в каждую квартиру. Данное техническое подземелье является изолированным и в него нет общего доступа. Его обслуживанием и обслуживанием коммуникаций в нем расположенных и подводящих коммуникаций, общих дорог, площадок, территории, а также зданий и сооружений, задействованных в обеспечении жилых домов КП КЕРАМО коммунальными услугами, занимается ООО КЕРАМО СЕРВИС.

В силу вышеуказанных технических нюансов конструктивного устройства жилых домов в КП КЕРАМО, КРЫШИ жилых домов собственников квартир являются, до их фактического раздела, долевой собственностью собственников квартир конкретного дома, и каждый из собственников имеет индивидуально обособленную крышу, находящуюся над его собственной мансардой. В силу данных технических и конструктивных решений и статьи 210 ГК РФ каждый собственник квартиры в коттедже и все собственники квартир в коттедже должны сами определиться как будут решать вопрос очистки крыш от снега и сосулек, так как бремя содержания имущества, принадлежащего собственнику, несет собственник имущества, если другое не предусмотрено законом или договором.

ДОГОВОР, заключенный между ООО КЕРАМО СЕРВИС и каждым собственником квартиры, на предоставление услуг по содержанию и техническому обслуживанию объектов недвижимости и территории в коттеджном Комплексе Керамо «Рависсант» - услуги по очистке крыш от снега не предусматривает.

 Закон о данной ситуации ничего не говорит в силу её специфики. Он имеет отсылочную норму, по которой данный вопрос должен решаться собственниками квартир при определении порядка управления их жилым домом.

С уважением, Эдуард Деев