Добрый день!

Павел, давайте возьмем Вашу квартиру.

Я буду использовать информацию, которая у меня есть. Вы можете её уточнить, если я в чем-то не точен или ошибаюсь.

Вы имеете трех комнатную квартиру в малоэтажном жилом доме блочной застройки, помещения которой расположены на первом, втором и третьем этаже жилого дома блочной застройки. Третий этаж, согласно данным проектной документации и технического паспорта на здание (дом), указан как мансарда. Я описал это на примере одного из договоров долевого строительства, который имел в отличие от других договоров именно такую информацию по этажности. Если у Вас по документам так, то тогда я даю следующее пояснение:

В действующем законодательстве есть понятие конструктивных элементов здания, которые делятся на следующие группы:

ограждающие конструкции и несущие конструкции, а также есть конструктивные элементы, которые одновременно выполняют несущие и ограждающие функции.

По своим конструктивным характеристикам наружные стены всегда выполняют ограждающую функцию и являются ограждающей конструкцией дома, хотя в зависимости от конструкции дома они могут выполнять и другие функции (например несущие ), крыша также является ограждающей конструкцией дома, так как тоже отделяет внешнюю среду от прямого влияния на внутреннюю часть дома, но тоже может быть еще и конструктивным элементом, выполняющим несущую функцию, фундамент является подземной частью здания, воспринимающей все нагрузки от надземной части и передающей их на основание, но в зависимости от его конструкции он также может выполнять ограждающую функцию, например, от проникновения грунтовых вод во внутреннюю часть подвала, в которой могут быть размещены технические помещения.

 Отнеся вышеперечисленные конструктивные элементы здания к общедомовому имуществу многоэтажных жилых домов, законодатель исходил из того,что большинство многоэтажных жилых домов, в которых проживают граждане, имеют горизонтальное расположение квартир по этажам и все перечисленные конструктивные элементы здания при продаже квартир их собственникам при горизонтальном расположении квартир не могут переходить в собственность граждан, а относятся к общедомовом имуществу, а сам дом является единым объектом, содержание которого является общей обязанностью всех, кто в нем проживает.

При блочной застройке дома комнаты в квартире ( в блоке дома) расположены одна над другой. С технической и правовой стороны в домах блочной застройки ситуация другая: весь блок дома со всеми его конструктивными элементами и строительными деталями может быть выделен технически и юридически в обособленную собственность вплоть до границ земельного участка и поэтому общее правило, применимое в стандартных домах многоквартирной застройки с горизонтальным разделением квартир, в домах блочной застройки с вертикальным разделением квартир неприменимо, и в праве появилось понятие вертикальной и горизонтальной собственности, для того, чтобы начать решать проблемы, которые начали возникать в связи с появлением в обороте домов блочной застройки с вертикальным делением квартир.

Исходя из вышеизложенного, я могу Вам ответить, что Вы и все остальные собственники квартир в таунхаусах в ККК КЕРАМО являетесь собственниками таких блочных объектов и общее правило в данной ситуации (само по себе или непосредственно) не действует, и Вам как собственникам нужно самим определить, как Вы будете содержать свой блок дома. Поэтому нужно не искать крайних, а начать конструктивно решать вопросы и проблемы, чтобы они уходили, а жизнь в ККК РАВИССАНТ становилась более приятной.

Так как ООО КЕРАМО-СЕРВИС по договору не брало на себя обязанности по очистке крыш от снега, то прямой обязанности у них нет, и общий ответ администрации не совсем корректен.

Проблемы есть и их надо решать на основе диалога, а не на основе взаимных упреков и поиска крайних, а тем более создавать еще и лишние трудности, как некоторые из жителей поселка это начали делать, в данном случае я не о Вас.

С уважением, Эдуард Деев.