

УДК 340:728.2  
ББК 67.022.1+38.711.2

## ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

*О. Ю. Винтер, Д. В. Пятков*

*Алтайский государственный университет (Барнаул, Россия)*

В статье рассматривается блокированный дом как вид жилого дома. Авторы исследуют исторические условия возникновения блокированных домов в зарубежных странах, а также анализируют причины возросшей популярности блокированных домов в настоящее время. Отмечается активность собственников жилья, направленная на трансформацию имеющихся жилых домов в блокированные дома, которая объясняется комфортом автономного проживания и особенностями режима использования земельного участка. Обозначаются проблемные вопросы, возникающие в процессе идентификации объекта недвижимости в качестве блокированного дома. В работе рассмотрены основные признаки блокированных домов. С целью выявления самых существенных признаков, отличающих блокированный дом от других видов жилых домов, авторами проводится сравнение многоквартирных домов и жилых домов. Объем и вид общего имущества, а также режим использования земельного участка под домом выделяются в качестве самых важных признаков, отличающих блокированный дом от многоквартирного дома. Обозначаются проблемы недостаточного правового регулирования рассматриваемой сферы правоотношений.

**Ключевые слова:** блокированный дом, блокированная застройка, таунхаус, террасный дом, индивидуальный жилой дом, многоквартирный дом

## PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF BLOCKED BUILDINGS

*O. Yu. Vinter, D. V. Piatkov*

*Altai State University (Barnaul, Russia)*

The article considers a blockaded house as a type of residential building. The authors investigate the historical conditions of the emergence of blockaded houses in foreign countries, as well as analyze the reasons for the increased popularity of blockaded houses at the present time. The activity of homeowners aimed at the transformation of existing residential buildings into blockaded houses is noted, which is explained by the comfort of autonomous living and the peculiarities of the land use regime. The problematic issues that arise in the process of identifying a real estate object as a blockaded house are outlined. The paper considers the main signs of blockaded houses. In order to identify the most significant features that distinguish a blockaded house from other types of residential buildings, the authors compare apartment buildings and residential buildings. The volume and type of common property, as well as the mode of use of the land plot under the house, stand out as the most important features distinguishing a blockaded house from an apartment building. The problems of insufficient legal regulation of the considered sphere of legal relations under consideration are identified.

**Keywords:** blockaded house, block development, townhouse, terraced house, individual residential building, apartment building

**Doi:** [https://doi.org/10.14258/ralj\(2025\)2.9](https://doi.org/10.14258/ralj(2025)2.9)



«А» — все эти названия относятся к одно-двухсемейным домам сблокированным попарно, строительство которых стало популярным в Великобритании в конце XVII — начале XX в. Такие дома набирали

популярность, поскольку стали экономичным решением для размещения большого количества людей на ограниченной территории. Несмотря на то что блокированные дома переживали в Великобритании периоды массового сноса с целью замены их небоскребами, в XXI в. они очень популярны и востребованы. В проектах таких домов предусматривается возможность встроить наряду с жилыми помещениями гараж, мастерскую, садик, что в полной мере отвечает критериям комфорта.

В США, Германии, Скандинавских странах подобного рода застройка была также развита очень давно.

В Россию более широко блокированные дома пришли в последнем десятилетии XX в., однако первые образцы появлялись значительно раньше. В конце 1920-х гг. Колхозцентр выпустил альбом проектов для застройки сел и деревень, в котором предлагались проекты двух- и трехквартирных жилых домов. Коллективные формы организации быта людей, характерные для советского времени, послужили развитию строительства таких домов для рабочих поселков [1].

В 1922 г. на берегу реки Томь, на угольном руднике в Щегловске начинает свою деятельность автономная индустриальная колония «Кузбасс».

Йоханес Ван Лохем, родившийся в городе недалеко от Амстердама, получивший диплом архитектора и зарекомендовавший себя как независимый архитектор, занимающийся проектированием индивидуальных жилых домов, занял должность архитектора при правлении колонии АИК и должен был руководить проектом по строительству жилья. Для рабочих Ван Лохем спроектировал блокированные дома. Местные жители с подозрением отнеслись к такой тесной застройке, но именно эти дома (позже прозванные дома-«колбасы») стали первыми в Кузбассе благоустроенными жилищами с коммунальным обеспечением [3].

С развитием такой категории жилья, как таунхаус, лейнхаус, дуплекс и других объектов блокированной застройки, в России назрела потребность актуализации законодательства. Понятие «дом блокированной застройки» впервые введено в Градостроительный кодекс Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ. Данные поправки, по задумке законодателя, призваны устранить правовую неопределенность, возникающую при отнесении здания к многоквартирному дому или дому блокированной застройки, определяя, что дом блокированной застройки является видом жилого дома [4].

Основные признаки домов блокированной застройки следуют из их определения — жилой дом, блокированный с другими жилыми домами в одном ряду общей боковой стеной без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок. Ранее признаки, которыми должно обладать указанное строение, были упомянуты в ч. 2. ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, регламентирующей экспертизу проектной документации объектов строительства.

Определение правового режима объекта недвижимости имеет решающее значение для участников гражданского оборота, поскольку играет ключевую роль в определении условий и порядка возникновения прав на него. Назначение, порядок использования объекта, следовательно, и его судьба в целом обусловлены разграничениями между объектами, которые закреплены в нормах, устанавливающих легальное толкование различных видов недвижимости.

Стоит отметить, что за последние 5 лет произошел большой сдвиг как в части правового регулирования блокированной застройки, так и в правоприменительной и судебной практике. Не так давно обозначалась проблема неопределенности правового режима блоков, из которых состоят блокированные дома, ученые задавались вопросом о том, чем они являются: квартирами, частями дома, блоками, а также о том, как осуществлять регистрацию прав в отношении таких объектов. Учитывая разнообразную судебную практику, имели место факты регистрации всех перечисленных объектов в качестве составных частей домов блокированной застройки. Учеными неоднократно проводилась аналогия блоков (частей) дома блокированной застройки с квартирами, а совокупность этих частей (блоков) — с многоквартирным домом.

Некоторую ясность внесло письмо Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 28.03.2022 № 14–2287-ТГ/22. Данным письмом разъясняется порядок рассмотрения обращений собственников домов блокированной застройки в орган регистрации прав о приведении вида назначения объекта в соответствие с установленными требованиями. Согласно документу, надлежит вид объекта недвижимости заменять на «здание». Назначение объекта на «жилой дом»,

вид разрешенного использования на «дом блокированной застройки» со снятием с учета здания, которое ранее было зарегистрировано [5].

С учетом данных разъяснений каждый блок сам по себе является домом блокированной застройки, а не его частью или квартирой. Согласно ст. 48.1 ГрК РФ здание — это разновидность архитектурно-строительных объектов, предназначенная создавать условия для пребывания людей в целях постоянного или временного проживания либо создания условий для труда, социально-культурного и иного обслуживания населения, а также хранения материальных ценностей [6]. Таким образом, дом блокированной постройки должен рассматриваться не как тип многоквартирного дома, а как самостоятельный вид здания наравне с многоквартирным домом.

Заинтересованность субъектов в таких объектах недвижимости, как дома блокированной застройки, несложно объяснить. Для собственников это возможность комфортного проживания, вызванная автономным характером размещения в блокированных домах, возможность отдельного выхода на земельный участок. Важно, что стать собственником блокированного дома можно не только в случае, если он изначально создан таковым, но и путем признания жилого дома домом блокированной постройки в судебном порядке — об этом говорят тенденции судебной практики за последние 5 лет.

Появление такой категории объектов строительства, как блокированные дома, способствует разделу жилых домов, что на сегодняшний день соответствует интересам граждан. Речь идет не о домах, находящиеся во владении нескольких собственников, какие были во все времена. Участник долевой собственности имеет обязанности и ограничения в вопросах владения и пользования имуществом, предусмотренные гражданским законодательством (ст. 247, 246, 250 ГК РФ). Земельным участком собственники индивидуального жилого дома, как правило, владеют тоже в долях, а наибольшей свободы в вопросах использования принадлежащей доли в праве на земельный участок достигается посредством определения порядка пользования земельным участком.

Преимуществом блокированных домов является возможность размещения домов таким образом, что каждый дом будет размещен на отдельном земельном участке, при этом особые параметры такого строения позволяют компактно расположить дома, блокированные с другими жилыми домами в одном ряду общей боковой стеной без проемов, что позволяет экономить пространство более выгодно с экономической точки зрения.

Отсутствие четкого правового режима земельных участков, занятых блокированными домами, представляет отдельную проблему. Поскольку при рассмотрении судами гражданских дел, предметом которых является «трансформация» индивидуальных жилых домов, находящихся на земельных участках, принадлежащих на праве совместной собственности, или многоквартирных жилых домов, в составе которых есть общее имущество, состоящее в том числе из земельного участка, в блокированные дома, путем признания их таковыми, суды не придерживаются единого подхода.

Отсутствие единообразного подхода в правоприменительной практике продиктовано также наличием одних и тех же признаков у разных видов недвижимости, которое вызывает сложности разграничения таких понятий, как «часть жилого дома», «квартира», «многоквартирный жилой дом», «индивидуальный жилой дом».

Наиболее часто в ученом сообществе проводят сравнение между многоквартирным домом и домами блокированной застройки. Определение многоквартирного дома в Градостроительном, Жилищном и Гражданском кодексах отсутствует. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме [7]. Главной чертой многоквартирных домов, выделяющей их среди всех прочих зданий, является наличие в составе его помещений и конструкций общего имущества.

Исходя из положений п. 1 ст. 290 ГК РФ, к общему имуществу многоквартирного дома, принадлежащему собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, относятся общие помещения многоквартирного дома, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквар-

тирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме, а также земельный участок.

Ст. 36 ЖК РФ определено, что к общему имуществу многоквартирного дома относятся:

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, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);

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 [8].

Многоквартирный жилой дом и блокированный дом объединяет наличие общего имущества в составе объекта, назначение (жилое), совокупность двух и более квартир (блоков), самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме (последнее — для МКД), иными словами, все признаки схожи, однако в зависимости от дифференцирования того или иного объекта в процессе установления прав собственников ключевое значение имеет вопрос о том, какие нормы будут подлежать применению — Гражданского кодекса РФ о долевой собственности или положения Жилищного кодекса РФ, предусматривающие порядок распоряжения общим имуществом собственников в многоквартирном доме.

В судебной практике отмечается различный подход, особенно в вопросе раздела домов старой постройки. Правовую неопределенность вызывает вопрос владения земельным участком (земельными участками) под блоками, особенно эта проблема актуальна при рассмотрении судами гражданских дел, предметом которых является «трансформация» индивидуального жилого дома, находящегося на земельном участке, принадлежащем на праве совместной собственности, или многоквартирного жилого дома, в составе которого есть общее имущество состоящее, в том числе из земельного участка. Принимая во внимание набор основных признаков, характерных для блокированных домов, суды признают блокированными домами дома, размещенные на земельных участках, не принадлежащих истцам на праве собственности. В соответствии с Жилищным кодексом РФ земельный участок под многоквартирным домом имеет особый режим использования. Действующие положения не предусматривают положений о том, что земельный участок под каждым из блоков блокированного дома должен находиться во владении собственника указанного блока, однако это было бы логично, принимая во внимание автономный характер таких блоков. Так, Лесосибирский городской суд Красноярского края решением от 06.07.2021 по делу по делу № 2–1446/2021 признал жилое помещение блоком жилого дома блокированной застройки. Под жилым помещением сформирован земельный участок, который на кадастровом учете не состоит, огорожен забором с соседями. Право собственности на земельный участок не оформлено. Истец обращался по вопросу о предоставлении земельного участка в собственность путем выкупа земельного участка, на котором расположено указанное жилое помещение. На что ему было отказано, поскольку дом является двухквартирным. Обстоятельства данно-

го дела служат основанием для вывода о том, что режим использования здания влияет на режим использования земельного участка [9].

С данным выводом соотносится решение Октябрьского районного суда г. Ставрополя от 21.11.2019 № 2–29/2019, которым было отказано признать жилой домом блокированным домом. Обращение с иском в суд о реальном разделе земельного участка между собственниками заявлено с целью восстановления нарушенного права, по причине того, что общий земельный участок площадью 1000 кв. м используется неравномерно, несмотря на то что, согласно свидетельствам о праве собственности, каждый долевой собственник имеет площадь земельного участка в 1000 кв. м и имеет конкретную площадь жилого помещения.

Истцы полагали, что в случае признания дома домом блокированной застройки у собственников возникает право разделить земельный участок в соответствии с различными вариантами и схемами, предлагаемыми кадастровыми инженерами, и выделить в собственность образованные земельные участки. Конструктивное решение жилого дома позволяло считать вышеуказанный дом жилыми домами блокированной застройки, однако суд указал, что при разделе здания необходимо учитывать, возможно ли осуществление указанных действий на соответствующем земельном участке, соотносят ли указанные действия с видом разрешенного использования такого земельного участка.

Суд, установив, что согласно Правилам землепользования и застройки, действующим в муниципальном образовании по месту нахождения спорных объектов, установлены предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков при блокированной жилой застройке: минимальная площадь земельного участка — 200 кв. м для одного блока, максимальная площадь земельного участка — 300 кв. м для одного блока, пришел к выводу о том, что выделение трех земельных участков каждый площадью 333,3 кв. м для одного блока при блокированной жилой застройке будет нарушать требования вышеуказанных Правил. Суд отказал в удовлетворении требований, тем самым возможность признания дома блокированным была поставлена в зависимость от возможности раздела земельного участка под каждый блок [10].

Соотнося понятия «многоквартирный дом» и «дом блокированной застройки», представляется единственным существенно отличимым признаком режим использования земельного участка.

Также имеют место в судебной практике случаи, когда суды игнорируют наличие общего имущества в составе дома при прекращении общей долевой собственности на дом и, признавая его блокированным домом, признают квартиры частями жилого дома, между тем «часть жилого дома» не именована в гражданском законодательстве как объект недвижимости, права на который подлежат регистрации, имеется практика признания части жилого дома блоком, несмотря на то что указанная часть находится на втором этаже.

В то же время суды, опираясь на строительные нормы, придают высокую значимость факту обязательного отсутствия помещений общего пользования в составе блокированного дома (чердаков, подвалов, и т.д.), вместе с тем общая боковая стена обладает всеми признаками общего имущества многоквартирного дома.

Несмотря на наметившуюся ясность в определении правового режима домов блокированной застройки и его блоков, стоит отметить, что требует закрепления на уровне федерального законодательства правовое регулирование вопросов состава общего имущества в домах блокированной застройки и порядка взаимодействия собственников блоков по поводу данного имущества, порядка трансформации жилых домов в дома блокированной застройки, положений о разделе земельных участков под такими домами.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Былинкин Н. П. Архитектура СССР. Введение / под ред. Н. В. Баранова. М. : Стройиздат, 1975. Т. 12. Кн. 1. URL: <https://tehne.com/event/arhivsyachina/arhitektura-zhilyh-zdaniy-sssr-1917-1932> (дата обращения: 20.04.2025).
2. Стародумова С. Ю. Земельный участок среди разновидностей недвижимых вещей // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017. № 4. С. 121–125.

3. Шульпяков Г. Голландский архитектор // Огонек. Авг. 15. 2011. URL: <https://www.kommersant.ru> (дата обращения: 20.04.2025).

4. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_405464/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_405464/) (дата обращения: 20.04.2025).

5. Письмо Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 28.03.2022 № 14–2287. URL: [TG/22https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_413445/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_413445/) (дата обращения: 20.04.2025).

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) (дата обращения: 25.03.2025).

7. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом : Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 19.10.2024). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_58136/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/) (дата обращения: 01.03.2025).

8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения: 01.03.2025).

9. Решение Лесосибирского городского суда Красноярского края от 06.07.2021 № 2–1446/2021. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/YtlCH5jkXddQ/> (дата обращения: 20.04.2025).

10. Решение Октябрьского районного суда города Ставрополя от 21.11.2019 № 2–29/2019 (2–2014/2018). URL: <https://soj.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=AOSK&n=2039116#DOASzIUWShwIZtkj1> (дата обращения: 01.04.2025).

## REFERENCES

1. Volume 12. Book one. Bylinkin N. P. Architecture of the USSR. Introduction / edited by N. V. Baranov. M.: Stroyizdat, 1975. URL: <https://tehne.com/event/arhivsyachina/arhitektura-zhilyh-zdaniy-sssr-1917-1932> (access date: 20.04.2025).

2. Starodumova S. Y. Land plot among the varieties of immovable things // Humanities, socio-economic and social sciences. 2017. № 4. P. 121–125.

3. Shulpyakov G. Dutch architect // Ogonyok. Aug. 15. 2011. URL: <https://www.kommersant.ru> (access date: 20.04.2025).

4. On Amending Certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law of 30.12.2021 № 476-FZ. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_405464/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_405464/) (access date: 20.04.2025).

5. Letter of the Federal service of the state registration cadastre and cartography from 28.03.2022 № 14–2287. URL: [TG/22https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_413445/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_413445/) (access date: 20.04.2025).

6. Town-planning Code of the Russian Federation from 29.12.2004 № 190-FZ (ed. from 26.12.2024) (with amendments and additions, effective from 01.03.2025). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) (access date: 25.03.2025).

7. On Approval of the Regulations on the recognition of premises as residential premises, residential premises unfit for living, apartment building emergency and subject to demolition or reconstruction, garden house as a residential house and residential house as a garden house: Resolution of the Government of the Russian Federation from 28.01.2006 № 47 (ed. from 19.10.2024). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_58136/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/) (access date: 01.03.2025).

8. Housing Code of the Russian Federation from 29.12.2004 № 188-FZ (ed. from 03.02.2025). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (access date: 01.03.2025).

9. Decision of the Lesosibirsk City Court of Krasnoyarsk region from 06.07.2021 № 2–1446/2021. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/YtlCH5jkXddQ/> (access date: 20.04.2025);

10. Decision of the Oktyabrsky District Court of Stavropol city from 21.11.2019 № 2–29/2019 (2–2014/2018). URL: <https://soj.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=AOSK&n=2039116#DOASzIUWShwIZtkj1> (access date: 01.04.2025).