

Дата поступления рукописи в редакцию: 18.09.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 10.10.2025 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2025-9-316-320

ВИЛЬДАНОВА Марина Михайловна,
кандидат юридических наук,
ведущий научный сотрудник
центра частного права Института
законодательства и сравнительного правоведения
при Правительстве Российской Федерации
e-mail: mail@law-books.ru

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ В РОССИИ

Аннотация. В статье автор рассматривает особенности правового регулирования домов блокированной застройки.

Ранее в российской практике использовался термин «таунхаус», однако с введением в действие 1 марта 2022 г. изменений в Градостроительный и Жилищный кодексы Российской Федерации было введено определение домов блокированной застройки.

Согласно этому определению дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом/другими жилыми домами без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок. Дом блокированной застройки состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения гражданами их потребностей. Такое жилье не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, и его параметры должны соответствовать установленным в нормативных правовых актах требованиям.

В работе рассматривается отличие домов блокированной застройки от других категорий жилья, а также порядок перевода объекта в дом блокированной застройки и порядок оформления прав на земельные участки под ними.

Анализируя российское законодательство, автор отмечает противоречивость и недостаточность регулирования, что влечет незащищенность прав собственников домов блокированной застройки и в связи с этим многочисленные судебные процессы.

В статье рассматриваются особенности возможного совершенствования законодательства о домах блокированной застройки путем принятия проекта федерального закона №155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах», в котором предполагается установить порядок их управления домами блокированной застройки, в том числе земельными участками с общей инфраструктурой, инженерно-технической и транспортной инфраструктурами, предназначенными для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса, в том числе котельными, водонапорными башнями, тепловыми пунктами, проездами, пешеходными переходами, тротуарами, детскими площадками, парковочными местами, площадками для размещения контейнеров для сбора коммунальных отходов.

Ключевые слова: жилой дом, многоквартирный дом, дом блокированной застройки, коттедж, государственная регистрация недвижимости, общая долевая собственность, инфраструктура поселка, защита прав жителей, управляющая компания, товарищество собственников недвижимости

VILDANOVA Marina Mikailovna,
PhD in Law,
leading research fellow of the Institute
of Legislation and Comparative Law under the Government
of the Russian Federation

ON SOME FEATURES OF THE DEVELOPMENT OF COMMODITY AND FINANCIAL MARKETS IN RUSSIA

Annotation. *In this article, the author examines the legal regulation of block-built houses.*

Previously, the term "townhouse" was used in Russian practice, but with the introduction of amendments to the Town Planning Code and the Housing Code of the Russian Federation on March 1, 2022, the definition of block-built houses was introduced.

According to this definition, a block house is a residential building that is blocked with another residential building (or other buildings) without any openings and has a separate exit to the land plot. A block-built house consists of rooms and auxiliary spaces that are intended for the citizens' domestic and other needs. Such housing is not intended for division into independent real estate objects, and its parameters must comply with the requirements established in regulatory legal acts.

The paper examines the differences between block-built houses and other types of housing, as well as the procedure for converting an object into a block-built house and the procedure for obtaining rights to the land plot under it.

Analyzing Russian legislation, the author notes the inconsistency and lack of regulation, which leads to the lack of protection of the rights of owners of block-built houses and, consequently, numerous lawsuits.

The article discusses the possible improvement of legislation on block-built houses by adopting Federal Law No. 155842-8 "On Residential Complexes and Property Management in Residential Complexes," which proposes to establish a procedure for managing block-built houses, including land plots with shared infrastructure, engineering, and transport infrastructure, intended for servicing low-rise residential complexes, including boiler houses, water towers, heating stations, driveways, pedestrian crossings, sidewalks, and playgrounds for collecting municipal waste.

Key words: *residential building, apartment building, block-built house, cottage, state registration of real estate, shared ownership, village infrastructure, protection of residents' rights, management company, association of property owners*

В российской юридической литературе вопросы правового регулирования домов блокированной застройки иногда отождествляют с регулированием таунхаусов в зарубежных странах (англ. *townhouse* от *town* — «город» и *house* — «дом»). Несмотря на некую схожесть, не стоит смешивать таунхаусы с блокированными домами, поскольку под термином «таунхаус» может пониматься как блокированное, так и отдельно стоящее жилое здание (например, Bute House или Queensberry House в Эдинбурге и др.) [1].

Таунхаусы появились в XIX веке в Великобритании. Изначально таким термином называли жилье, построенное для представителей аристократии, но в скором времени в этих домах стали проживать средние слои населения. Дома могли стоять отдельно, но в большинстве случаев они были встроены в ряд примыкающих друг к другу домов. Таунхаусы строятся «непрерывной линией» домов вплотную друг к другу; «концевой террасой», когда каждая линия таунхаусов имеет свои начало и конец (т.е. по одному дому, отличающемуся от других в противоположных сторонах всего дома); дуплексом (соединением двух квартир), квадрохаусом (соединением четырех квартир) и т.д.

В настоящее время аналоги таунхаусов являются видом жилья, получившим распространение в европейских городах и пригородах на территории застройки невысокой плотности. Как пра-

вило, это малоэтажные жилые дома, разделенный на несколько квартир, с изолированными входами с улицы. Каждая квартира в большинстве случаев имеет небольшой земельный участок и иногда гараж.

Первые упоминания о таунхаусах в России относятся к концу прошлого века. Этот тип жилья представлял нечто среднее между частным коттеджем и многоквартирным домом. В начале XXI века в России (прежде всего, в Московской области) наблюдался «бум таунхаусов». Поселки таунхаусов стали в большей части возводиться в непосредственной близости от автомагистралей и вдали от крупных населенных пунктов.

Вопросы правового регулирования таунхаусов и/или домов блокированной застройки в России неоднократно пытались решить в законодательном порядке на протяжении последних 20 лет. За основу классификации указанных жилых объектов предлагалось взять особенности проектирования и застройки объектов, однако до настоящего времени регулирование остается фрагментарным и противоречивым, что существенно сказывается на порядке обслуживания жилья, а также влечет нарушение прав собственников домов блокированной застройки.

В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2] здания по своему назначению могут быть следующими: нежилое здание, многоквартирный

дом, жилой дом, садовый дом, гараж. Таким образом, прямое указание на таунхаусы или дома блокированной застройки отсутствовало.

Важным этапом в подготовке позиции для законотворчества стало Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 г. № 55-П, в котором Конституционный суд указал, что Федеральному законодателю надлежит руководствуясь требованиями Конституции Российской Федерации в кратчайшие сроки внести в законодательство изменения, с тем чтобы «закрепить надлежащую модель правового регулирования организационных и имущественных отношений, связанных с функционированием комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, обеспечивающую поддержание справедливого баланса интересов, прав и обязанностей собственников различного имущества, входящего в эти комплексы, и конкретизирующую в том числе критерии определения и правовой режим имущества, используемого в таких комплексах для общих нужд» [3].

Кроме того, следует отметить, что с 1 марта 2022 г. вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации [4], которые касаются категорий жилья, т.е. многоквартирный дом и дом блокированной застройки.

Дом блокированной застройки (а не таунхаус) – это жилой дом, блокированный с другим жилым домом/жилими домами в одном ряду общей боковой стеной/стенами без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок. При этом количество надземных этажей должно быть не более 3, а высота дома – не более двадцати метров.

В нормативных правовых актах регионов среди видов допустимых застроек иногда фигурируют блокированные жилые дома. Например, в пункте 1.8 «Нормативов градостроительного проектирования Московской области», утвержденных Постановлением Правительства Московской области от 17 августа 2015 г. № 713.30 (ред. на 12 февраля 2025 г.) [5] содержатся указания на многоквартирные жилые дома, блокированные жилые дома и индивидуальные жилые дома. Реализация квалификации домов зависит от конкретных застройщиков и собственников жилья.

Однако переоформление жилья из жилых домов в дома блокированной застройки, в том числе в Московской области, является не частым явлением ввиду отсутствия регулирования вопросов управления и содержания общей долевой собственности жителей, являющихся собственниками такого жилья. Как ранее, так и теперь соб-

ственникам приходится часто обращаться в суд, чтобы установить правовой статус объектов, поскольку еще не исключена правовая неопределенность данного понятия.

При принятии решения о переводе объекта недвижимости в дом блокированной застройки следует иметь в виду, что:

- для строительства домов блокированной застройки необходимо оформить проектную документацию, получить разрешение на строительство, а далее после его окончания – разрешение на ввод в эксплуатацию;

- упрощенный порядок регистрации в ЕГРН, действующий в отношении индивидуальных жилых домов, не применяется;

- в случае необходимости реконструкции одного из блоков, для обеспечения безопасности всех домов-блоков, требуется согласие на проведение реконструкции всех домов блокированной застройки, расположенных в одном ряду;

- в домах блокированной застройки отсутствует такая общая долевая собственность, как в многоквартирных домах на лестничный пролет, коридор и земельный участок под зданием;

- при продаже дома блокированной застройки не требуется согласия собственников иных блоков;

- права при переходе прав собственности на такие объекты регистрируются в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) в установленном законом порядке.

В настоящее время возможен перевод объекта жилья в дом блокированной застройки при принятии об этом решения всеми собственниками жилого дома. Заявление о переводе с комплектом правоустанавливающих документов можно подать через Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. Если при этом требуется раздел земельного участка, то решение о переводе в дом блокированной застройки должно содержать указание на решение о разделе данной земли с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. Кроме того, в указанных документах должна содержаться информация о согласии всех собственников на прекращение права общей долевой собственности на земельный участок, на его раздел с образованием земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности под конкретным объектом недвижимости, а также данные о лицах, право собственности (либо общей долевой собственности, в том числе размеры долей) которых возникает на образуемые участки.

Однако на практике мало подобных решений принимается из-за того, что не решены

вопросы управления комплексами индивидуальных жилых домов, в том числе домами блокированной застройки, и земельными участками с общей инфраструктурой, где находятся такие дома.

Наиболее часто встречаются вопросы, связанные с навязываем услуг застройщиком, который отказывается продавать жилье без заключения договора об обслуживании с его дочерней компанией. Бывают случаи продажи застройщиком объектов, построенных на деньги дольщиков (например, въездной группы, в которой, как правило, располагаются контрольно-пропускной пункт и административное здание), или оформление земельных участков для общего пользования в свою собственность и установление платного проезда на территорию поселков, где построены жилые дома, и платной парковки рядом с домами. Можно было бы говорить об обжаловании указанных выше нарушений, но в связи с весьма затратными судебными процессами люди не всегда решаются на обжалование. В связи с длительным непринятием нормативно-правовой базы, истекают не только сроки исковой давности по гражданским делам, но и сроки давности по различным категориям преступлений согласно Уголовному кодексу Российской Федерации.

Если нет правовой базы для жилых домов, созданных как таунхаус или дом блокированной застройки, то не ясно: зачем выдавались и выдаются разрешения на строительство таких объектов, и почему не было принято решение уполномоченными органами об отказе от строительства подобного жилья до принятия надлежащего регулирования правоотношений в этой области.

В целях восполнения законодательного пробела в сфере создания малоэтажных жилых комплексов, в том числе сформированных домами блокированной застройки, Правительством Российской Федерации в порядке законодательной инициативы в соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации был внесен в Государственную думу проект федерального закона №155842-8 «О малоэтажных жилых комплексах» [6], подготовленный к рассмотрению во втором чтении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

Решение о необходимости восполнения пробела подтверждается анализом части 3 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2023 г. №351-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [7], в соответствии с которой имущество, отвечающее признакам, установленным для общего имущества пунктами 1 и 2 статьи 259.1 ГК РФ, переходит в общую долевую собственность собственников

недвижимых вещей в порядке, определенном федеральным законом. Именно таким федеральным законом и должен стать указанный выше проект федерального закона.

Вместе с тем, во время слушаний в Совете Федерации Федерального собрания Российской Федерации 2 июля 2025 г. [8] подготовленный проект федерального закона не был рекомендован к рассмотрению во втором чтении и отмечена необходимость доработки с учетом:

- включения в границы малоэтажного жилого комплекса наряду с индивидуальными жилыми домами домов блокированной застройки (в случае, если под каждым блоком сформирован самостоятельный отдельный участок);

- конкретизации порядка управления общим имуществом в малоэтажных жилых комплексах в случаях, когда собственниками не выбран и/или не реализован один из возможных способов управления таким общим имуществом;

- организации разработки единой методики определения платы за содержание и управление общим имуществом в малоэтажных жилых комплексах.

Указанные выше мотивы такого решения во многом оправданы. Вместе с тем, отсутствие консенсуса различных государственных органов по ряду ключевых положений законопроекта на протяжении многих лет и непринятие законопроекта по вопросам, жизненно необходимым людям, приводит к крайне негативным явлениям, в том числе, к нарушению конституционных прав граждан.

Остается только уповать на понимание законодателя сложившейся ситуации и обеспечение эффективной доработки законопроекта в ближайшее время.

Список литературы:

- [1] <https://ru.ruwiki.ru>
- [2] Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»//Система КонсультантПлюс: Российское законодательство (Версия Проф).
- [3] Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 г. № 55-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 7, части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 153 и статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.С. Малковой»// Система КонсультантПлюс: Российское законодательство (Версия Проф).
- [4] Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// Система КонсультантПлюс: Российское законодательство (Версия Проф).

[5] «Нормативы градостроительного проектирования Московской области», утвержденные Постановлением Правительства Московской области от 17 августа 2015 г. № 713.30 (ред. на 12 февраля 2025 г.)//Система КонсультантПлюс: Российское законодательство (Версия Проф).

[6] Строительная орбита. Официальное издание РСС. <https://stroyorbita.com>.

[7] Федеральный закон от 24.07.2023 г. №351-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Система КонсультантПлюс: Российское законодательство (Версия Проф).

[8] <https://council.gov.ru>

References:

[1] <https://ru.ruwiki.ru>

[2] Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»//Система КонсультантПлюс: Российское законодательство (Версия Проф).

[3] Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 г. № 55-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 7,

части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 153 и статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.С. Малковой»// Система КонсультантПлюс: Российское законодательство (Версия Проф).

[4] Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»//Система КонсультантПлюс: Российское законодательство (Версия Проф).

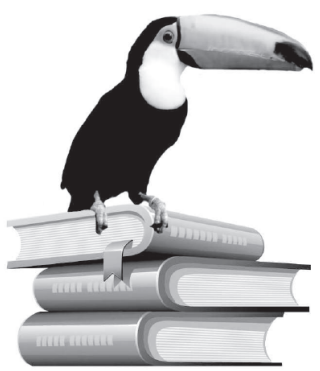
[5] «Нормативы градостроительного проектирования Московской области», утвержденные Постановлением Правительства Московской области от 17 августа 2015 г. № 713.30 (ред. на 12 февраля 2025 г.)//Система КонсультантПлюс: Российское законодательство (Версия Проф).

[6] Строительная орбита. Официальное издание РСС. <https://stroyorbita.com>.

[7] Федеральный закон от 24.07.2023 г. №351-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Система КонсультантПлюс: Российское законодательство (Версия Проф).

[8] <https://council.gov.ru>





ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, Е-Library.