
Трибуна молодого ученого TRIBUNE OF A YOUNG SCIENTIST

Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2022. Т. 7, вып. 2. С. 60–66. ISSN 2618-8236 (print).

Bulletin of Chelyabinsk State University. Series: Law. 2022;7(2):60-66. ISSN 2618-8236 (print).

Научная статья

УДК 347.23

doi: 10.47475/2618-8236-2022-17209

Проблемы разграничения многоквартирных домов и домов блокированной застройки: критический анализ новелл жилищного законодательства

Артём Вадимович Труфанов

*Самарский национальный исследовательский университет им. акад. С. П. Королева, Самара, Россия
vestnik-prava@yandex.ru*

Аннотация. Автор рассматривает давнюю, но до сих пор актуальную проблему дифференциации многоквартирных домов и домов блокированной застройки. В критическом ключе анализируются принятые в конце 2021 года федеральным законодателем и Конституционным Судом РФ акты, касающиеся правового статуса рассматриваемых зданий, а также вопросов управления объектами общей инфраструктуры в жилищно-земельных комплексах и домах блокированной застройки. В заключение автор делает вывод о том, что внесенными поправками законодатель пока не смог решить проблему разграничения многоквартирных домов и домов блокированной застройки.

Ключевые слова: многоквартирный дом, дом блокированной застройки, коттеджный поселок, общее имущество собственников в многоквартирных домах, общая инфраструктура в коттеджных поселках

Для цитирования: Труфанов А. В. Проблемы разграничения многоквартирных домов и домов блокированной застройки: критический анализ новелл жилищного законодательства // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2022. Т. 7, вып. 2. С. 60–66. doi: 10.47475/2618-8236-2022-17209.

Original article

Problems of differentiation of multifamily buildings and block-built houses: critical analysis of housing legislation's novelties

Artem V. Trufanov

*Samara National Research University named after acad. S. P. Korolev, Samara, Russia
vestnik-prava@yandex.ru*

Abstract. In the article, the author considers a long-standing, but still relevant problem of differentiating multifamily buildings and block-built houses. The acts adopted by the federal legislator and the Constitutional Court of the Russian Federation at the end of 2021 related to this issue are critically analyzed. The author concludes that the amendments made by the legislator did not solve the problem of differentiating multifamily buildings and block-built houses.

Keywords: multifamily building, block-built houses, cottage village, common property in a multifamily building, common infrastructure in cottage village

For citation: Trufanov AV. Housing alimony is a guarantee of the child's rights to housing // Bulletin of Chelyabinsk State University. Series: Law. 2022;7(2):60-66. doi: 10.47475/2618-8236-2022-17209.

В течение последних лет в нашей стране набирает популярность проживание граждан в индивидуальных жилых домах и домах блокированной застройки, объединенных в единый комплекс с общей инфраструктурой, — так называемых кот-

© Труфанов А. В., 2022

Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2022. Т. 7, вып. 2

теджных поселках и таунхаусах. При этом с уверенностью можно утверждать, что правовое регулирование вопросов проживания граждан в них не в полной мере поспевает за распространением таких объектов жилищных прав.

Огромные проблемы возникают уже на этапе определения вида жилого помещения в комплексе. Минэкономразвития РФ еще в 2011 году отмечало, что неоднозначность и нечеткость формулировок, содержащихся в понятиях «квартиры», «жилые дома блокированной застройки», «многоквартирные дома» требуют внесения изменений в действующее законодательство в части введения четких и отличительных признаков¹.

Очевидно, что от отнесения жилого помещения к тому или иному виду зависят принципиальные аспекты правового регулирования государственной регистрации права собственности, содержания общего имущества, необходимости выбора способа управления, участия в программе капитального ремонта и т. п. Проблемы содержания общего имущества и управления им собственники вынуждены постоянно решать на практике.

Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) достаточно подробно регламентирует вопросы управления, ремонта и содержания общего имущества в многоквартирном доме, совершенно не затрагивая отношения, складывающиеся в процессе использования общей инфраструктуры в коттеджных поселках и домах блокированной застройки. Конечно, жилые дома и жилые помещения в домах блокированной застройки существенно более обособлены друг от друга относительно квартир в многоквартирных домах. Однако данные комплексы неизбежно будут связаны общим имуществом или объектами общего пользования. Дома блокированной застройки, несмотря на автономность блоков, все равно прочно связаны единым фундаментом и крышей, соседи по такому дому имеют как минимум одну общую стену. Даже отдельно стоящие индивидуальные жилые дома в коттеджном поселке, как правило, объединены общей инфраструктурой в рамках определенной территории — контрольно-пропускными пунктами, объектами инженерной инфраструктуры, дорогами, детскими площадками, автомобильными стоянками и т. п.

¹ Письмо Минэкономразвития РФ от 17.10.2011 № 09-Д23-1694 «О статусе жилого дома блокированной застройки» // КонсультантПлюс (2022).

Растущая популярность такой формы проживания граждан в совокупности с отсутствием хоть какого-то правового регулирования данных отношений привела к возникновению споров и, как следствие, судебных разбирательств относительно вариантов управления и содержания общего имущества в подобных комплексах. Необходимо отметить, что, несмотря на существование проблемы в течение достаточно долгого периода, единообразной судебной практики по данным вопросам так и не сложилось.

И вот в последние дни 2021 года в свет вышли два важнейших акта, затрагивающих интересы жителей многоквартирных домов с небольшим количеством квартир, домов блокированной застройки, и коттеджных поселков: был принят Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», закрепляющий легальные определения многоквартирного дома и дома блокированной застройки, а двумя днями ранее Конституционный Суд Российской Федерации (КС РФ) вынес Постановление от 28.12.2021 № 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» о необходимости федеральному законодателю в кратчайшие сроки закрепить надлежащую модель правового регулирования организационных и имущественных отношений, складывающихся в процессе использования объектов общей инфраструктуры в коттеджных поселках («жилищно-земельных комплексах», используя терминологию КС РФ). Данные акты и будут предметом анализа в настоящей работе.

Как уже упоминалось, органы исполнительной власти в течение длительного времени отмечают законодательное несовершенство в вопросе разграничения многоквартирных домов малой этажности с небольшим количеством квартир, домов блокированной застройки и (в меньшей степени) индивидуальных жилых домов. Неполнота правового регулирования в данном вопросе активно обсуждалась и в научной литературе [1. С. 8—15; 2].

На практике действительно зачастую достаточно сложно отличить многоквартирный дом с небольшим количеством квартир (например, двумя-четырьмя) от дома блокированной застройки с таким же количеством жилых помещений. При этом очевидно, что от определения статуса такого дома зависят

ключевые вопросы режима управления имуществом собственников.

К примеру, при признании дома многоквартирным у собственников в соответствии с положениями ЖК РФ наличествует доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в таком доме, в связи с чем появляется бремя его содержания, а также необходимость выбора способа управления домом и обязанность по заключению того или иного договора по ремонту и содержанию общего имущества. Даже при выборе такого способа, как непосредственное управление многоквартирным домом, законодатель обязывает собственников заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества, не принимая во внимание тот факт, что для собственников многоквартирных домов с двумя-четырьмя квартирами заключение данного договора может быть нецелесообразным и экономически невыгодным. Ведь содержание и ремонт многоквартирных домов с двумя — четырьмя квартирами видится возможным и без заключения договоров с третьими лицами. Собственники помещений в таких домах в некоторых случаях (а может, и в большинстве ситуаций) в состоянии обслуживать и ремонтировать общее имущество за счет самостоятельной координации целевых денежных средств и даже собственного труда, не привлекая сторонние организации к проведению работ. Так, собственники смогли бы существенно сэкономить на ежемесячных платежах организации, выполняющей работы и оказывающей услуги по ремонту и содержанию общего имущества их дома.

При признании дома домом блокированной застройки с таким же количеством жилых помещений на собственников не будут распространяться положения ЖК РФ о необходимости выбора способа управления домом и заключения соответствующих договоров. Они вправе самостоятельно определять механизмы содержания объектов общей инфраструктуры. Немаловажно, что в отличие от собственников помещений в многоквартирных домах у собственников помещений в домах блокированной застройки отсутствует обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества.

С учетом существенных правовых последствий признания за домом того или иного статуса совершенно очевидно, что критерии их разграничения должны быть понятны и формализованы в законе.

Ранее (до принятия анализируемого ФЗ от 30.12.2021 № 476) термин «жилой дом блокиро-

ванной застройки» использовался в ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), посвященной экспертизе проектной документации. В ней дом блокированной застройки характеризовался как жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Легального определения многоквартирного дома на уровне закона не существовало вовсе. Лишь на уровне постановления Правительства РФ указывалось, что 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. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством¹.

Исходя из приведенных определений действительно крайне затруднительно выявить конкретные критерии разграничения домов на многоквартирные и дома блокированной застройки: а) конструктивно многоквартирный дом также может состоять из нескольких (совокупности) блоков с общими стенами, а количество блоков может не превышать десять; б) многоквартирный дом вполне может быть двух-, трех- и даже одноэтажным (согласно определению, многоквартирным может быть признан дом уже с двумя жилыми помещениями); в) обоими определениями предусмотрено наличие выхода на территорию общего пользования; г) в двухквартирном многоквартирном доме каждый блок также может быть предусмотрен для проживания одной семьи (критерий проживания одной семьи в блоке в целом видится нам не вполне состоятельным). Существенным квалифицирующим признаком, отличающим дом блокированной застройки от многоквартирного дома, вытекающим из легальной формулировки, можно назвать лишь его расположение на отдельном земельном участке относительно смежных домов.

¹ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Российская газета. 10.02.2006. № 28.

Как отмечалось в литературе, в каждом конкретном случае в блокированном жилом доме в зависимости от особенностей строительства можно обнаружить признаки как многоквартирного, так и индивидуального жилого дома. В качестве признака многоквартирного дома — единый фундамент, наличие смежных стен с соседним блоком. В качестве признаков жилого дома — расположение блоков на отдельных земельных участках, автономию инженерных сетей, отсутствие помещений общего пользования. Судебная практика также была противоречива. В некоторых случаях суды относили дома блокированной застройки к многоквартирным, а в других делах был сделан вывод, что блокированные дома многоквартирными не являются [3].

Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» был призван решить наконец эту запутанную проблему. Закон дает легальные определения многоквартирного дома и дома блокированной застройки и, согласно пояснительной записке к законопроекту, устраняет выявленную по результатам анализа положений законодательства и практики его применения правовую неопределенность, возникающую при отнесении здания к многоквартирному дому или к дому блокированной застройки.

Указанным законом в ГрК РФ было внесено определение дома блокированной застройки (примечательно, что из упоминания в ст. 49 ГрК РФ оно было исключено и внесено в ст. 1 с основными понятиями): это жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок. В ЖК РФ, в свою очередь, было внесено определение многоквартирного дома: это здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в п. 1—3 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ. Отдельно отмечается, что многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Безусловно поддерживая стремление законодателя устранить существующую правовую неопределенность и дать легальные определения многоквартирного дома и дома блокированной застройки, с сожалением вынуждены отметить, что разбираемая

проблема квалификаций не в полной мере решается принятыми изменениями.

Сравнение старых и новых дефиниций показывает, что из определения блокированного жилого дома был исключен количественный критерий по количеству блоков и этажности, критерии проживания в каждом блоке одной семьи, а также наличия выхода на территорию общего пользования. Из понятия многоквартирного дома исключен критерий наличия самостоятельного выхода на земельный участок или в помещения общего пользования, а в качестве ключевого признака названо наличие имущества, принадлежащего собственникам на праве общей долевой собственности.

При этом понятных и формальных критериев разграничения многоквартирного дома и дома блокированной застройки законодатель так и не ввел, а скорее, внес еще большую неопределенность исключением из определения ранее обозначенных признаков дома блокированной застройки. Ведь конструктивно многоквартирный дом также может состоять из нескольких блоков и иметь отдельный выход на земельный участок, а в доме блокированной застройки всегда можно найти элементы общего имущества, перечисленные в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.

Стоит отметить, что при подготовке к рассмотрению законопроекта Верховный Суд РФ (ВС РФ) в отрицательном ключе отозвался о его содержании¹. В частности, ВС РФ отметил, что законопроектом исключается один из важнейших квалифицирующих признаков блокированного жилого дома, а именно его расположение *на отдельном земельном участке*, а указание на наличие отдельного выхода не добавляет правовой определенности. Вероятно, это замечание послужило тому, что в итоговую версию закона было включено упоминание о том, что дом блокированной застройки имеет *отдельный выход на земельный участок*. Критику ВС РФ получило и определение многоквартирного дома, включенное в ЖК РФ. В письме отмечено, что «правовая конструкция, предусматривающая существование общего имущества как квалифицирующего признака многоквартирного дома и оставляющая без ответа вопрос о возможности существования общего имущества собственников жилых домов блокированной застройки, не позволяет в полной мере отграничить указанные виды зданий».

¹ Письмо Верховного Суда РФ от 08.10.2021 № 4-ВС-5196/21 // КонсультантПлюс (2022).

На наш взгляд, с доводами ВС РФ, изложенными в приведенном отрицательном заключении, необходимо согласиться. Законодатель же решил иначе. В итоговую версию закона из критических замечаний высшего судебного органа было включено лишь упоминание, что дом блокированной застройки имеет отдельный выход *на земельный участок*. При этом нам видится, что законодатель не в полной мере корректно сформулировал квалифицирующий признак, о котором говорил ВС РФ, — для отличия дома блокированной застройки от многоквартирного дома, на наш взгляд, важна не только отделенность *выходов* на земельный участок, но и *обособленность земельных участков каждого блока друг от друга*. В противном случае границы между рассматриваемыми категориями зданий снова размываются, ведь многоквартирный дом также может конструктивно состоять из блоков с отдельными выходами на земельный участок (однако в многоквартирном доме этот земельный участок общий и принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности).

В защиту законодателя отметим, что понятные и формальные критерии разграничения небольшого многоквартирного дома и дома блокированной застройки в условиях наличия уже существующего жилищного фонда выделить действительно непросто. Возможно, радикальным решением стало бы их разделение в зависимости от того, куда ведет выход из жилого помещения — в многоквартирном доме в подавляющем большинстве случаев выход из квартиры ведет в помещения общего пользования (коридоры, подъезды, парадные), а в домах блокированной застройки — на отдельный земельный участок. Однако, насколько такое решение уместно при наличии уже сложившегося в России жилищного фонда и как оно повлияет на статус объектов, права собственности на которые уже зарегистрированы за гражданами, предсказать сложно.

Таким образом, на наш взгляд, законодатель внесенными в ГрК РФ и ЖК РФ поправками не смог решить давно существующую проблему разграничения многоквартирных домов и домов блокированной застройки — какие-либо формальные и понятные критерии так и не были установлены.

Более того, установлением в качестве единственного квалифицирующего признака многоквартирного дома наличие у собственников общего имущества, находящегося в их общей долевой собственности, законодатель еще и существенно усложнил себе задачу, которую перед ним поставил Конститу-

ционный Суд РФ в Постановлении от 28.12.2021 № 55-П. Как упоминалось ранее, данное постановление призывает в кратчайшие сроки урегулировать в законе отношения, складывающиеся в процессе использования объектов общей инфраструктуры в жилищно-земельных комплексах, которые могут включать в себя как отдельно стоящие индивидуальные жилые дома, так и дома блокированной застройки.

Ключевыми являются следующие положения рассматриваемого постановления:

- На практике в жилищно-земельном комплексе в силу их относительной обособленности от окружающей застройки или местности практически всегда наличествуют объекты общей инфраструктуры собственников домов и земельных участков в таком поселке (контрольно-пропускные пункты, внутрипоселковые дороги, автостоянки, детские площадки, площадки для сбора твердых бытовых отходов, трансформаторные подстанции и т. п.), которыми пользуются все собственники. Проживание в комплексе предполагает пользование не только общими объектами, но и услугами по их содержанию. Справедливым видится, что бремя содержания объектов общей инфраструктуры и оплаты сопутствующих услуг должно распределяться между всеми собственниками объектов в таком комплексе.
- Действующее законодательство не регламентирует состав и правовой режим имущества общего пользования в жилищно-земельных комплексах, а также не регулирует отношения по управлению, содержанию и ремонту такого имущества. При этом общее имущество в таких комплексах обладает принципиально иными характеристиками относительно общего имущества собственников в многоквартирных домах, важнейшей из которых является их пространственная обособленность.
- На практике вопросы содержания общего имущества в коттеджных поселках решаются на собрании собственников. Однако решения таких собраний не влекут правовых последствий для всех собственников ввиду отсутствия в законе прямого указания об их обязательности в качестве решений гражданско-правового сообщества в соответствии с гл. 9.1 ГК РФ. Наиболее эффективным правовым инструментарием для внесения платы за содержа-

ние общего имущества в жилищно-земельных комплексах видится заключение каждым собственником договора с одним лицом, оказывающим соответствующие услуги. Между тем нераспространение по формальным основаниям конструкции решений собраний на акты собственников, а равно их свобода в заключении договора порождают возможность уклонения собственников от внесения платы на содержание общего имущества.

- Все вышеперечисленные факторы привели к наличию споров, которые не могли не перейти в судебную плоскость. Единообразной судебной практики не сложилось. Некоторые суды применяли к отношениям нормы закона, регулирующего ведение гражданами садоводства и огородничества, однако Верховный Суд РФ отменял такие акты, ссылаясь на то, что собственники в жилищно-земельных комплексах не осуществляют такую деятельность. А в связи с отсутствием иного регулирования, применяли положения ГК РФ о неосновательном обогащении¹. В рассматриваемом КС РФ деле суды применяли по аналогии нормы ЖК РФ о содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Учитывая изложенные факторы, КС РФ постановил федеральному законодателю в кратчайшие сроки закрепить модель правового регулирования организационных и имущественных отношений, связанных с функционированием жилищно-земельных комплексов, в том числе с использованием имущества, используемого для общих нужд.

На наш взгляд, такая модель правового регулирования должна опираться на обязательность решений общих собраний собственников в жилищно-земельных комплексах (или помещений — касательно общего имущества в домах блокированной застройки) как решений гражданско-правовых сообществ в силу прямого указания на это в законе в соответствии с положениями гл. 9.1 ГК РФ. При этом ввиду пространственной обособленности общего имущества в жилищно-земельных комплексах и его более вспомогательного характера (относительно общего имущества в многоквартирных домах, где оно конструктивно необходимо для существования

дома) видится целесообразным более гибкое регулирование вопросов выбора и реализации способов управления общим имуществом в комплексах. Учитывая характер такого имущества и разнообразность перечня объектов общей инфраструктуры в зависимости от размера и степени объединенности в коттеджных поселках, видится приемлемым регулирование, при котором содержание, ремонт и управление имуществом происходит силами самих собственников или путем кооперации целевых взносов без обязательного заключения соответствующего договора с третьим лицом.

Необходимо отметить, что объекты общей инфраструктуры в жилищно-земельных комплексах и общее имущество в домах блокированной застройки все же имеют разный характер. При блокированной застройке помимо возможных пространственно обособленных от помещений объектов общего пользования (например, детская площадка) есть общие стены, фундамент, крыша — имущество, от помещений не обособленное, что коренным образом отличает его от объектов общей инфраструктуры в коттеджных поселках. Правовой статус общего имущества в домах блокированной застройки носит сложный, «смешанный» характер — содержит в себе как элементы общего имущества собственников многоквартирного дома, так и элементы общего имущества в жилищно-земельных комплексах, что также, на наш взгляд, должно быть учтено законодателем в рамках правового регулирования.

В заключение отметим, что перед федеральным законодателем стоит очень сложная, но крайне актуальная задача. Модель правового регулирования отношений, складывающихся в процессе использования объектов общей инфраструктуры в жилищно-земельных комплексах, должна учитывать принципиально иной характер таких объектов относительно общего имущества собственников в многоквартирном доме. В то же время необходимо учитывать и специфический характер общего имущества в домах блокированной застройки и его соотношение с общим имуществом собственников в МКД (что видится затруднительным в рамках новых дефиниций, закрепленных в законе).

Хочется надеяться, что законодатель комплексно подойдет к решению сложившейся проблемы и помимо работающей модели правового регулирования вопросов содержания и управления общим имуществом в жилищно-земельном комплексе будет также разработан категориальный аппарат

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2020 № 4-КГ19-90, 2-2233/18 // Консультант-Плюс (2022).

с четкими критериями разграничения многоквартирных домов и домов блокированной застройки с определением правового статуса общего имущества в последнем.

Список источников

1. Лысова Ю. В. О дискуссионных вопросах определения правового статуса части жилого дома и дома блокированной застройки // КонсультантПлюс. 2021.
2. Николюкин С. В. К вопросу о соотношении понятий «жилой дом», «индивидуальный жилой дом», «многоквартирный дом», «жилое здание», «жилое строение» // Семейное и жилищное право. 2018. № 2. С. 41–45.
3. Суслова С. И., Диковенко К. В. Блокированный жилой дом как объект прав // Семейное и жилищное право. 2019. № 1. С. 44–47.

References

1. Lysova YuV. O diskussionnykh voprosakh opredeleniia pravovogo statusa chasti zhilogo doma i doma blokirovannoy zastroyki = On debatable issues of determining the legal status of a part of a residential house and a house of blocked development. In: ConsultantPlus. 2021. (In Russ.).
2. Nikolyukin SV. To the question of the correlation of the concepts of “residential house”, “individual residential house”, “apartment building”, “residential building”, “residential structure”. *Semeynoe i zhilishchnoe pravo = Family and housing law*. 2018;(2):41-45. (In Russ.).
3. Suslova SI, Dikovenko KV. Blocked residential house as an object of rights. *Semeynoe i zhilishchnoe pravo = Family and housing law*. 2019;(1):44-47. (In Russ.).

Информация об авторе

А. В. Труфанов — аспирант.

Information about the author

Artem V. Trufanov — post-graduate student.

Статья поступила в редакцию 12.04.2022; одобрена после рецензирования 30.04.2022; принята к публикации 24.05.2022.

The article was submitted 12.04.2022; approved after reviewing 30.04.2022; accepted for publication 24.05.2022.

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declares no conflict of interest.