

УДК 347.214.2/349.444

Аблятипова Наталья Айдеровна, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин Крымского филиала ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия»

e-mail: ve_na2014@mail.ru

Рогожин Никита Владимирович, студент Крымского филиала ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия»

e-mail: rogozhin_nik@mail.ua

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА ЖИЛОГО ДОМА БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

Аннотация. В статье исследуются состояние правовой регламентации положения жилого дома блокированной застройки, а также его соотношение с многоквартирным домом.

Ключевые слова: жилой дом блокированной застройки, таунхаус, многоквартирный дом, жилой блок, квартира.

Ablyatipova Natal'ya Aiderovna, PhD in Law, Associate Professor, Associate Professor of the Department of civil law disciplines of the Crimean Branch of FSBEIHE The Russian State University of Justice

e-mail: ve_na2014@mail.ru

Rogozhin Nikita Vladimirovich, student of the Crimean Branch of FSBEIHE The Russian State University of Justice

e-mail: rogozhin_nik@mail.ua

FEATURES OF THE LEGAL STATUS OF A RESIDENTIAL HOUSE OF BLOCKED DEVELOPMENT

Abstract. The article examines the state of the legal regulation of the situation of a residential house of a blocked development, as well as its relationship with an apartment building.

Keywords: residential house of a blocked development, townhouse, apartment house, residential block, apartment.

В России существует большое количество жилых домов блокированной застройки, которые в быту также называются: «спаренный дом», «совмещенный дом», «дом на две семьи» и др. Кроме того, широко употребляется термин «таунхаус», пришедший из европейских стран. На сегодняшний день, приходится утверждать, что отношения в сфере блокированной застройки российским законодательством должным образом не урегулированы. Анализ правовой базы и судебной практики показал наличие проблем, связанных с разграничением жилого дома блокированной застройки и многоквартирного дома, четким определением в законодательстве отличительных признаков этих объектов жилой недвижимости, отсутствием в практике судов единообразного толкования и применения юридических норм, определяющих статус таунхауса. В связи с указанным, полагаем необходимым установить такие атрибутивные черты дома блокированной застройки, которые позволят ясно обозначить его отличия от многоквартирного дома.

Рассмотрим законодательный подход к определению жилого дома блокированной застройки (далее – ЖДБЗ). Так, Градостроительный кодекс РФ в пункте 2 части 2 статьи 49 закрепляет понятие ЖДБЗ: «это жилые дома, этажность которых не превышает три этажа, состоящие из не более десяти блоков, 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» [4] (например, дороги, тротуар и др.).

Свод правил «СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные» разделяет два вида одноквартирных домов: отдельно стоящие и блокированной

застройки. При этом блокированная застройка домами жилыми многоквартирными – это застройка, включающая в себя два и более пристроенных друг к другу дома, каждый из которых имеет непосредственный выход на отдельный приквартирный участок [12].

Каждый пристроенный дом в отдельности является жилым автономным блоком, который имеет самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям. У него нет общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

Стоит отметить, что понятие и определяющие признаки ЖДБЗ регулярно корректируются нормодателем, что с одной стороны подчеркивает проблематику и ее актуальность, но с другой вводит определенную путаницу в толковании правового статуса указанного объекта. Так, например, СП «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010 N 778, определял термин как здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок, в том числе при расположении ее выше первого этажа [15]. Данный дом относился к блокированному типу многоквартирного дома, который мог иметь объемно-планировочные решения, когда один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой или, когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникаций, инженерные системы. В результате, из строительных норм следовало, что осуществление строительства дома блокированной застройки возможно, как по правилам, применяемым для возведения многоквартирного дома, так и многоквартирного.

Действующий СП «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» [13] не регламентирует статус ЖДБЗ, из чего следует, что такие объекты отражаются только как индивидуально-определенные здания.

На существующую правовую неопределенность в регулировании домов блокированной застройки и многоквартирных домов неоднократно указывает Министерство экономического развития Российской Федерации. Так, в Письме от 17 октября 2011 г. N ОГ-Д23-1694 «О статусе жилого дома блокированной застройки» обозначено, что понятия «квартира», «жилой дом блокированной застройки», «многоквартирный дом» сформулированы неоднозначно. Поэтому необходимо введение ясных и отличительных признаков, посредством внесения изменений в действующее законодательство [10].

Согласно другому Письму Министерства от 14.03.2017 N Д23и-1328 «О жилых домах блокированной застройки» Минстрой России работает над созданием проектов нормативных правовых актов, разъясняющих понятия «многоквартирный дом», «жилой дом блокированной застройки», «жилой блок» [11]. В письме также отмечается, что указание на предназначение жилого блока для проживания одной семьи нельзя назвать удачным в силу изменчивости подобного признака.

Проблема квалификации ЖДБЗ, как многоквартирного здания или индивидуально-определенного, влечет за собой необходимость проведения разграничения понятий ЖДБЗ и многоквартирного дома.

Правовое положение многоквартирного дома определяется актом подзаконного нормотворчества, а именно Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «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» [8]. Согласно пункту 6 Постановления многоквартирный дом представляет собой совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

В СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные многоквартирное здание понимается как жилое здание, в котором квартиры имеют общие

внеквартирные помещения и инженерные системы [13]. Для ЖДБЗ наоборот характерно отсутствие помещений общего пользования и обособленность инженерного комплекса.

Поскольку многоквартирный дом состоит из квартир, необходимо рассмотреть их характерные черты, что позволит выявить сходства и различия ЖДБЗ и многоквартирного дома. В статье 16 Жилищного кодекса РФ закреплены лишь следующие виды жилых помещений (объектов жилищных прав): жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Квартирой является структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком помещении [6].

Вместе с тем, в этом определении, в отличие от сформулированного в Постановлении Правительства РФ N 47, отсутствует указание на возможность существования квартир, имеющих выходы на земельный участок, прилегающий к дому. Данная правовая коллизия порождает на практике проблемы квалификации ЖДБЗ, так как блоки в таком доме также имеют выход на придомовой участок.

Следующим признаком многоквартирного дома выступает наличие общего имущества. В соответствии со статьей 289 Гражданского кодекса РФ собственнику квартиры принадлежит помещение, занимаемое под квартиру, а также доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома (долевая собственность) [5]. Перечень такого имущества закреплен в статьях 290 ГК РФ и 36 ЖК РФ.

Считаем, что данный признак характерен и для ЖДБЗ. Несмотря на самостоятельность инженерного обеспечения каждого автономного блока, отсутствие общих с соседними жилыми блоками помещений в каждом случае собственники частей ЖДБЗ также будут иметь общее имущество, как то:

фундамент, смежная стена (стены), крыша и пр. По данной проблеме интересным представляется мнение Латыева А.Н., который занимает сходную позицию, в связи с чем, отмечает, что таунхаусы следует считать разновидностью многоквартирных домов, поскольку у них есть такая их характерная черта, как наличие общего имущества [7].

Аналогичный подход имеет место в судебной практике, когда нередко при наличии признаков дома блокированной застройки спорный объект признается многоквартирным домом. Так, Приморский краевой суд в Апелляционном определении от 5 июня 2017 г. по делу № 33-5467/2017 [2] о признании части жилого дома блоком N 2 в ЖДБЗ указал, что спорный одноэтажный жилой дом, состоящий из двух квартир, имеет общие элементы (стены, крышу, ограждающие несущие и ненесущие конструкции), следовательно, в силу ст. 36 ЖК РФ, он является многоквартирным.

Другой особенностью является то обстоятельство, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, составляет общее имущество собственников квартир, тогда как автономный блок в ЖДБЗ размещается на отдельном земельном участке.

В настоящее время в судебной практике сложились две принципиально различные позиции по вопросу: является ли дом блокированной застройки многоквартирным домом?

Так, Верховный Суд Республики Башкортостан Апелляционным определением от 2 октября 2017 г. по делу N 33-20772/2017 [1] отменил решение Орджоникидзевского районного суда г. Уфы по иску о признании жилого дома домом блокированной застройки, состоящим из двух отдельных блоков, с присвоением отдельных кадастровых номеров, прекращении права долевой собственности на дом и признании права собственности на блоки. Свои выводы суд обосновал тем, что ЖДБЗ определяется в Градостроительном кодексе РФ, в целях урегулирования отношений, связанных с экспертизой проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизой проектной документации объектов, строительство,

реконструкцию которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе, во внутренних морских водах, в территориальном море, в границах особо охраняемых природных территорий, на Байкальской природной территории, что понятно из наименования данной статьи. По мнению суда, применение дефиниции ЖДБЗ к иным правоотношениям является необоснованным. Вместе с тем она не противоречит понятию многоквартирного дома, истолкованному в Постановлении Правительства РФ N 47. При определенных условиях (например, наличие общего имущества) объект, обладающий признаками ЖДБЗ, может являться многоквартирным домом.

Кроме всего прочего, Верховный суд республики отметил, что такая характеристика здания как «жилой дом блокированной застройки» не имеет правового значения и для государственного кадастрового учета объектов капитального строительства, поскольку назначение зданий в государственном кадастре недвижимости определяется через характеристики «нежилое здание», «жилой дом», «многоквартирный дом».

Противоположная позиция представлена в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.04.2016 N 56-КГ16-1 [9], где указывается, что ЖДБЗ не относятся к многоквартирным. Суд ссылается только на статью 16 Жилищного кодекса РФ, определяющую виды жилых помещений. Толкование понятия квартиры дает понять, что основным критерием отнесения жилого дома к многоквартирному является совокупность квартир, имеющих отдельные выходы в помещения общего пользования, а также наличие элементов общего имущества. Поскольку из материалов дела следует, что в жилом доме общие помещения отсутствуют, суд заключает, что здание не является многоквартирным.

К аналогичному выводу о самостоятельности ЖДБЗ и многоквартирного дома приходит Приморский краевой Суд в Апелляционном определении от 20 ноября 2017 г. по делу № 33-11524/2017 [3]. Судебная коллегия по гражданским делам установила, что для отнесения жилого дома к ЖДБЗ необходимо наличие

у каждого блока обособленного земельного участка, что отличает его от многоквартирного дома, расположенного на земельном участке, который составляет общее имущество собственников квартир. И наоборот, ключевым условием причисления жилого дома к многоквартирному дому является совокупность нескольких квартир, имеющих самостоятельные выходы на приквартирный участок или в помещения общего пользования, а также наличие частей общего имущества.

Нам представляется, что место, в котором оказывается собственник помещения при выходе из квартиры или жилого блока, а также наличие общего имущества не являются критериями, позволяющими с достаточной степенью определенности разграничить дом блокированной застройки и многоквартирный дом.

Анализ состояния правовой регламентации и правоприменительной практики, позволяет заключить, что ЖДБЗ и многоквартирный дом имеют как сходные черты, так и различные. К единым признакам следует отнести: наличие общего имущества (общая стена (стены), фундамент, несущие конструкции, крыша и пр.), возможность выхода на прилегающий земельный участок. Примечательно, что именно общие признаки судьи ошибочно используют в качестве критериев отнесения жилого дома к многоквартирному дому или ЖДБЗ.

Что касается особенностей, присущих непосредственно ЖДБЗ, то к ним относятся: количество этажей не более чем три, жилых автономных блоков - не более десяти; расположение каждого жилого блока на самостоятельном земельном участке; отсутствие помещений общего пользования (чердаков, шахт коммуникаций, наружных входов и др.); независимое инженерное обеспечение и индивидуальные подключения к внешним сетям; предназначение жилого блока для проживания одной семьи.

На обособленность этих объектов недвижимости также указывает практика принятия на муниципальном уровне Постановлений, утверждающих порядок определения статуса жилого дома блокированной застройки [14].

Такая процедура предоставляет возможность изменить статус жилого дома на жилой дом блокированной застройки.

Таким образом, существующая в настоящий момент правовая неопределенность статуса жилых домов блокированной застройки, дающая возможность в ряде случаев даже отождествлять их с многоквартирными домами, порождает существенные проблемы при защите гражданских прав их собственников. Полагаем, что жилой автономный блок, как структурно обособленное помещение ЖДБЗ, в силу наличия ряда собственных характеристик должен быть признан на законодательном уровне самостоятельным объектом права собственности и жилищных прав.

Список литературы:

1. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 2 октября 2017 г. по делу N 33-20772/2017 // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOPV&n=336182#030363941664830585>
2. Апелляционное определение Приморского краевого суда от 5 июня 2017 г. по делу № 33-5467/2017 // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=5004991440472207894219256&cacheid=A1F8F8ACA5035A0B3B5B6DB912E69351&mode=splus&base=SODV&n=100752&rnd=0.16459888354202956#2grjzxfhoуc>
3. Апелляционное определение Приморского краевого суда от 20 ноября 2017 г. по делу № 33-11524/2017 // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=105258356702765218782555663&cacheid=5ECE5ADFA47355502EDB1B9EB520B044&mode=splus&base=SODV&n=108583&rnd=0.16459888354202956#11fw1mb4pдn>
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.

7. Латыев А.Н.. Как купить жилье: советы юриста. — М.: Редакция «Российской газеты», 2017. Вып. 18. // URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=203339552009630534393261827&cacheid=C68888E0CE71D5399C1C002342F7D18B&mode=splus&base=CMB&n=18487&rnd=6EDB27AFBAABFD07FF7831558D9E272E#3kvfq8b6vq0>

8. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (ред. от 24.12.2018) // Собрание законодательства РФ, 2006, № 6, ст. 702.

9. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.04.2016 N 56-КГ16-1 1. // URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=203339552009630534393261827&cacheid=63D497F6C7612AE548DFB3173CF0B177&mode=splus&base=ARB002&n=461505&rnd=6EDB27AFBAABFD07FF7831558D9E272E#1ftoaa8zhmf>

10. О статусе жилого дома блокированной застройки: Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.10.2011 № ог-д 23-1694 // Нормирование в строительстве и ЖКХ. - 2012. - № 2. - С. 13.

11. Письмо Минэкономразвития РФ от 14.03.2017 N Д23и-1328 «О жилых домах блокированной застройки» // URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71565846/>

12. Приказ Минстроя России от 20 октября 2016 г. N 725/пр «Об утверждении СП 55.13330 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные» // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой

проектной документации. 2017. N 2.

13. Приказ Минстроя России от 3 декабря 2016 г. N 883/пр «Об утверждении СП 54.13330 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»
// URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_237488/

14. Постановление главы городского округа Богданович «Об утверждении Порядка определения статуса жилого дома блокированной застройки на территории городского округа Богданович» от 06.09.2017 № 1793
// URL: <http://www.gobogdanovich.ru/pub/adm/posts/2017/09/1793-06092017.pdf>

15. СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (утв. Приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010 N 778) // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=STR&n=13695#05186198498581402>