

ВЕСТНИК ИНСТИТУТА ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
И ПРАВОВОЙ ИНФОРМАЦИИ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
НАУЧНО-ПРАВОВОЙ ЖУРНАЛ
ISSN 2788-5283
eISSN 2788-5291
ТОМ 80 НОМЕР 4(2025), 209-219

УДК 347.94
ГРНТИ 10.55.61
DOI 10.52026/2788-5291_2025_80_4_209
Научная статья

© Д.В. Пархоменко¹, 2025

¹ Новосибирский государственный университет экономики и управления,
Новосибирск, Российская Федерация
(e-mail: ¹dara8@inbox.ru)

О НЕКОТОРЫХ ИСТОРИКО-ПРАВОВЫХ ОСОБЕННОСТЯХ РЕГУЛИРОВАНИЯ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ В РОССИИ И КАЗАХСТАНЕ

Аннотация. Блокированная застройка известна с древнейших времен. Ее основным достоинством являются энергоэффективность, дешевизна, доступность. Несмотря на это и в Российской Федерации и в Республике Казахстан статус домов блокированной застройки остается неоднозначным. Его совершенствование не является приоритетным, но проблематика, возникающая в связи с применением норм его регулирования, актуальна для большого количества людей, проживающих в блокированной застройке. В настоящее время практика определения статуса дома блокированной застройки разнится: это и многоквартирная застройка для домов блокированной застройки, где жилые блоки являются квартирами, и индивидуальная застройка с определением долей в праве общей долевой собственности на жилые блоки, и индивидуализированная застройка – приобретение каждым жилым блоком статуса индивидуального жилого дома. В зависимости от статуса жилых блоков от ситуации к ситуации разнятся статусы земельных участков под ними.

В статье описываются причины формирования столь разнообразной практики и ее последствия. Автор видит решение обозначенной проблемы в едином подходе к блокированной застройке и земельным участкам, на которых она осуществляется, впоследствии. Также в статье обозначается необходимость приведения всей уже имеющейся застройки к такому единому подходу в административном (несудебном) порядке. Полномочия по определению статуса, как полагает автор, следует возложить на органы местного самоуправления и собственников жилых блоков. Кроме того, необходимо обратить внимание на идентификацию признаков жилого блока. Эти полномочия автор предлагает возложить на лиц, сведущих в технической инвентаризации и кадастровой деятельности.

Ключевые слова: блокированная застройка, квартира, индивидуальный жилой дом, земельный участок.

Введение

В социальных науках выделяют науку «ойкографию» (греч. oikos – дом), исследования в области которой проводятся по всему миру.

Л. Марселин в 1999 г. указал [1] на то, что сам жилой дом, и его конфигурация отражают в первую очередь мировоззренческие характеристики его жителей: в

странах Латинской Америки (на примере Бразилии и Гаити), например, конфигурация дома отражает ряд социальных принципов, регулирующих, например, отношения между полами и поколениями. Конфигурация дома имеет также символический характер.

Исследования в этом направлении продолжались, и в своей статье 2021 г. Биль и Нейбург [2] расширяют перечень факторов влияния особенностей конфигурации домов до пяти:

- семейные связи,
- экономическая динамика домохозяйств, связанная с предоставлением жилья, обращением денег и использованием технологий,
- государственная политика и инфраструктуры,
- экологический фактор,
- эстетика, обобщающая историю и формирующая траекторию завтрашнего дня.

Останки древних укрепленных поселений – протогородов, датированные XVIII–XVI вв. до н. э., в районах восточного Оренбуржья, Башкортостана и северного Казахстана указывают на то, что в это время блокированная застройка использовалась, выполняя жилую и производственную задачи. Такое жилище отличалось технологической обеспеченностью, значительной для этого времени. Но в первую очередь отмечается такое ее свойство как энергоэффективность [3].

Блокированная застройка известна на Руси со времен Золотой Орды (XIII век): в истории архитектуры указывают на то, что по периметру крупных богатых усадеб строились блокированные дома для зависимых людей и дворовой челяди [4]. Широкое

распространение в Сибири (Кемерово) эти дома получили с инициативы голландского архитектора Й.Б. Ван Лохема [5], основным достоинством таких домов называли дешевизну и практичность. Для Голландии и Японии блокированные дома являются традиционной формой жилых домов [6].

А. Прокофьева указывает на то, что к факторам предпочтения такого дома в Голландии относили:

- фискальный (налог на здание определялся пропорционально ширине уличного фасада);
- характер почвы (водонасыщенные глинистые почвы определяют характер домов «подпирающих» друг друга);
- климатические особенности: такие дома планировались криволинейными, чтобы гасить сильные порывы ветра;
- религиозное учение Кальвина, призывавшего к умеренности и упрощению.

Следует отметить, что миграционные процессы обусловили в XIX в. распространение этой застройки в Китае [7].

Таким образом, блокированная застройка в России исторически была связана с дешевизной и практичностью. Изменение ряда тенденций ведет к тому, что малоэтажное жилищное строительство стало играть существенную роль в обеспечении жильем граждан [8]; кроме того, они являются эффективным элементом агломераций [9].

Материалы и методы исследования

В своих исследованиях автор установил, что стоимость дома блокированной застройки (ДБЗ) на 30% [10] меньше индивидуального жилого дома с аналогичными

характеристиками. При исследовании иных характеристик респонденты указывали:

- ДБЗ дешевле в процессе строительства, реконструкции;
- стоимость инженерных коммуникаций при проведении сразу к нескольким блокам снижается для каждого хозяина;
- обогрев всего здания менее затратен для каждого собственника;
- возможность размещения вблизи нескольких семей, объединенных между собой родством.

В современном Казахстане такое жилье тоже представляет интерес в первую очередь как доступное малоэтажное жилище экономкласса [11].

Обсуждение

На обсуждение в данной статье выносятся отдельные положения правового регулирования блокированной застройки в России и Казахстане.

Правовое регулирование блокированной застройки в России.

Сами по себе признаки блокированной застройки менялись в разных нормативно-правовых актах, действовавших в России с 01.01.1990 г. по 01.01.2022 г.

В это время сменилось «несколько поколений» строительных норм и правил, регулирующих малоэтажную застройку блокированными домами. В разные периоды действовали:

1. с 01.01.1990 по 31.12.2001 – СНиП 2.08.01-89*¹;
2. с 01.01.2002 по 19.05.2011 – СНиП 31-02-2001;
3. с 20.05.2011 по 20.04.2017 – СП 55.13330.2011;
4. с 21.04.2017 по 16.05.2023 –

СП 55.13330.2016.

Далее методом сравнения и обобщения строительных правил анализируется, насколько сильно менялись подходы к блокированной застройке. Выделяется четыре этапа формирования статуса блокированной застройки. Следует обозначить, что принципиальным различием является то, каким образом технические специалисты интерпретировали отнесение блокированной застройки, и тут до 2022 года были возможными несколько редакций.

Первым этапом следует назвать отнесение жилого блока к помещениям, а нескольких (всего дома блокированной застройки) – к многоквартирному дому в соответствии с СНиП 2.08.01-89*.

За одиннадцать лет действия СНиП 2.08.01-89* возникли определенные жилищные и земельные отношения. Преимущественно под квартирами земельные участки обычно предоставлялись под каждым блоком на основании свидетельства о праве собственности на землю или иными актами уполномоченных органов власти. В более позднее время актуальность приобрели выписки из похозяйственных книг по состоянию на дату вступления в силу Земельного кодекса РФ² (30.10.2001), сведения в которых велись по хозяйствам, то есть исходя из принципа наличия самостоятельного земельного участка под каждым хозяйством.

Так, с завершением первого этапа регулирования блокированной застройки, в России появились жилые блоки в статусе квартир, дома

¹ Постановление Госстроя СССР от 16.05.1989 №78 «Об утверждении СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания» и СНиП 2.08.02-89 «Общественные здания и сооружения».

² Земельный кодекс Российской Федерации // СЗ. 2001. № 44. Ст. 4147.

блокированной застройки в статусе многоквартирных, под каждой квартирой формировались самостоятельные земельные участки.

Вторым этапом следует назвать период действия СНиП 31-02-2001³, во время действия которого вступает в силу Градостроительный кодекс РФ, редакция которого в части дома блокированной застройки соотносится с обозначенным СНиП. В указанных нормах отсутствует определенность статуса жилого блока и дома блокированной застройки: то есть неясно, право на какой объект приобретает собственник жилого блока.

В это время появляется два вида интерпретации: дом блокированной застройки имеет статус многоквартирного дома, и тогда жилой блок в нем – это квартиры (как на первом этапе) или он имеет статус индивидуального жилого блока, а права на жилые блоки в нем приобретаются как на имущество в общей долевой собственности.

В этом случае на регулирование отношений распространялось действие Жилищного кодекса с момента его вступления в силу, – с одной стороны, законодательства в сфере регулирования отношений, связанных с многоквартирными домами, – с другой стороны.

Вопросы реконструкции решались в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ⁴ (вступил в силу с 30.12.2004) для многоквартирных домов, а отдельные вопросы приобретения индивидуальных прав собственников жилых блоков на объекты на

земельном участке (бани, гаражи, хозяйственные постройки) – решались в судебном порядке.

Во вступившем в силу Градостроительном кодексе РФ изложены признаки блокированной застройки. Они представляют собой более широкую совокупность в сравнении со СНиП 31-02-2001. В документе изложены такие признаки как:

- здание имеет жилое назначение;
- в состав входит не более трех этажей;
- состоит из нескольких блоков, количество которых не превышает десять;
- каждый блок предназначен для проживания одной семьи;
- каждый блок имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком;
- каждый блок расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Практика предоставления земельных участков в этот период сложилась также различная. В случае, если земельный участок был предоставлен до вступления в силу Жилищного кодекса РФ⁵ (01.03.2005), такие земельные участки предоставлялись либо так же, как и на первом этапе (в случае, если были те же правоустанавливающие документы); либо формировался единый земельный участок под домом блокированной застройки в статусе индивидуального жилого дома, и права на него возникали исходя из распределения прав на такой дом.

С момента вступления в силу Жилищного кодекса РФ

³ Постановление Госстроя РФ от 22.03.2001 №35 «О принятии и введении в действие СНиП «Дома жилые одноквартирные» // «Нормирование в строительстве и ЖКХ». №2. 2001.

⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации // СЗ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 16.

⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации // СЗ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 14.

(01.03.2005) земельные участки стали формироваться под многоквартирным домом в общую долевую собственность правообладателей квартир (жилых блоков) в многоквартирных домах (домах блокированной застройки).

Так, с завершением второго этапа регулирования блокированной застройки, в России появились:

- жилые блоки в статусе квартир и дома блокированной застройки в статусе многоквартирных, или права на жилые блоки в статусе долей в праве на индивидуальный жилой дома (дом блокированной застройки),

- земельные участки под жилыми блоками в собственности правообладателей помещений, или земельные участки под домами блокированной застройки в общей долевой собственности правообладателей помещений.

Третий этап ознаменовался вступлением в силу СП 55.13330.2011⁶, а также действием СП 55.13330.2016⁷ до 01.03.2022 г.

Изменений в правовом статусе домов блокированной застройки и земельных участков под ними не последовало, но появилось два дополнительных признака, которые должны были иметься у жилого блока:

- жилой блок имеет самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям,

- жилой блок не имеет общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт

коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

Четвертый этап формирования статуса блокированной застройки связан с вступлением в силу 01.03.2022 Федерального закона от 30.12.2021 №476-ФЗ⁸.

Он кардинально изменил подход к домам блокированной застройки, что отразилось в первую очередь на Градостроительном кодексе РФ, а чуть позже (в 2023) – на строительных нормах и правилах (были внесены изменения в СП 55.13330.2016).

Во-первых, этот акт внес изменения в терминологию: жилой блок стал называться ДБЗ, а ДБЗ (в понимании до Закона 476-ФЗ) – застройкой домами жилыми индивидуальными блокированными (блокированная застройка).

Во-вторых, законодатель уравнил эти дома блокированной застройки с индивидуальными жилыми домами. Как следствие, стало возможным оформить индивидуальные земельные участки под каждым домом блокированной застройки.

В-третьих, этот закон допустил возможность изменить статус жилых блоков из квартир в индивидуальные жилые дома по соглашению сторон. Автор полагает, что регулирование этих отношений в сегодняшнем виде может решить задачи оформления прав не для всех

⁶ Приказ Минрегиона РФ от 27.12.2010 №789 «Об утверждении свода правил «СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные» // «Бюллетень строительной техники». №3. 2011.

⁷ Приказ Минстроя России от 20.10.2016 №725/пр «Об утверждении СП 55.13330 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные» // «Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации». №2. 2017.

⁸ Федеральный закон от 30.12.2021 №476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_405464/ (дата обращения: 20.04.2025).

собственников жилых блоков и земельных участков под ними. Это обусловлено сложностью и многообразием имущественных отношений, сформировавшихся за годы становления актуального законодательства. Но сама по себе законодательная конструкция с ее распространением на последующую застройку значительно упорядочивает их.

Таким образом, изначально дома блокированной застройки планировалось уравнивать в статусе с многоквартирными, а блоки в них – с квартирами. Но земельная реформа и возможность приобретения права частной собственности на землю внесли коррективы и появились уточнения, связанные с изоляцией и самостоятельностью блоков внутри ДБЗ, в том числе в части использования земельного участка. В 2011 г. увеличилось количество признаков, связанных с самостоятельностью через особенности регулирования инженерных систем.

Правовое регулирование блокированной застройки в Казахстане.

Регулирование блокированной застройки в Республике Казахстан также неоднозначно:

1) Закон Республики Казахстан от 16.07.2001 № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» не содержит понятия блокированной застройки,

2) Издаваемое с учетом обозначенного выше Закона от

16.07.2001 № 242 решение Западно-Казахстанского областного маслихата №8-7 от 29.05.2004 «О Правилах застройки территории Западно-Казахстанской области»⁹ в п. 116 указывает на регулирование блокированной застройки как по правилам жилого дома, так и по правилам квартиры. Он является индивидуальной (усадебной) застройкой, и его обязательным признаком является наличие своего приусадебного земельного участка, который является индивидуально-определенной вещью [12].

3) Закон Республики Казахстан от 07.04.2016 № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве»¹⁰ указывает на то, что блокированные жилые дома могут быть многоквартирными. В этом случае они имеют признаки:

- назначение – жилое,
- высота не более трех надземных этажей (без учета мансарды),
- каждый из таких домов имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

При этом следует обозначить, что земельный участок с квартирой в многоквартирном доме могут быть зарегистрированы в качестве кондоминиума¹¹, таким образом, может в определенном смысле быть решена проблематика дома блокированной застройки.

Результаты

Таким образом, можно заключить, что в России в разное

⁹ Решение Западно-Казахстанского областного маслихата №8-7 от 29 мая 2004 года «О Правилах застройки территории Западно-Казахстанской области» // <http://law.gov.kz/client/#!/doc/20755/rus/22.10.2005/23>. Дата обращения: 20.04.2025).

¹⁰ Закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве» // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797&pos=61;-59#pos=61;-59. Дата обращения: 20.04.2025).

¹¹ П. 16-5 ст. 2 1. Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658&pos=240;-49#pos=240;-49. Дата обращения: 20.04.2025).

время наблюдались самые разные подходы к статусу жилых блоков в ДБЗ в зависимости от способа и оснований оформления прав на жилой блок и земельный участок под ним. Но с точки зрения жилищного законодательства и целесообразности в целом блокированную застройку следует рассматривать как индивидуальную застройку [13], а уравнивание этой застройки с традиционными многоквартирными (многоэтажными) жилыми домами нерационально.

В Казахстане предложена концепция кондоминиума. Но такая концепция в малой степени затрагивает распоряжения в части реконструкции или продажи долей, вопросы изоляции квартир и решения вопросов общей собственности (общей стены, забора и прочее) и, следовательно, требует проработки.

Заключение

Следует резюмировать, что несмотря на давность регулирования отношений, связанных с блокированной застройкой, однозначного подхода в регулировании (как квартиры в многоквартирном доме или как индивидуальной застройки) нет ни в российских, ни в казахстанских правовых реалиях. Этот вопрос требует дальнейшего рассмотрения и походов к правовому регулированию, поскольку несмотря на стремления законодателя придать единый

вид этому имуществу и удачные попытки, выразившиеся в понятии кондоминиума – в Казахстане, и регулированием 476-ФЗ – в России, он все еще многолик и зачастую меняется от объекта к объекту.

Представляется, что вектор законодательства на данном этапе должен быть направлен на то, чтобы вся последующая застройка имела единый статус. Автор полагает, что лучшим из решений будет приобретение жилым блоком статуса индивидуального жилого дома, а совокупности таких домов – статуса блокированной застройки. В части прав на земельные участки, представляется, что проблему должно решить приобретение самостоятельного права у собственников жилого блока на самостоятельный земельный участок под ним.

Вторым направлением регулирования должно стать приведение всех сложившихся ситуаций «к общему знаменателю» в административном (внесудебном) порядке. При этом, как представляется, полномочия по определению статуса следует возложить на органы местного самоуправления и собственников жилых блоков. Кроме того, важным моментом остается идентификация признаков жилого блока (индивидуального жилого дома). Эти полномочия следует возложить на лиц, сведущих в технической инвентаризации и кадастровой деятельности.

Список литературы:

1. Louis HERNES Marcelin. Scimago institutions rankings. A linguagem da casa entre os negros no Recôncavo Baiano. Available from: <https://www.scielo.br/j/mana/a/kg9h3xv9t-C5yvVyBSTkTPLc/?lang=pt> (date of reference: 20.04.2025).
2. João HIEHL, Federico NEIBURG. Oikography: Ethnographies of House-ing in Critical Times. Available from: <https://anthrosource.onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.14506/>

ca36.4.01 (date of reference: 20.04.2025)

3. Ульчицкий О.А., Ярковая Т.Н. Энергоэффективность укрепленных поселений. Архитектурно-археологическое наследие Древнего Урала // Вестник ТГАСУ. 2007. №2. С. 76-84.

4. Надырова Х.Г. Архитектура городов Золотой Орды // Известия КазГАСУ, 2008, №1 (9). С. 33-38.

5. Нижегородцева Ю.Е., Винокурцева П.А. Вклад голландского архитектора Й. Б. Ван Лохема в развитие архитектуры г. Кемерово. DOI 10.24412/cl-37280-2024-1-67-71

6. Прокофьева И.А. Морфотипы индивидуального жилого дома Голландии и Японии // История архитектуры. Научно-технический и производственный журнал. 2014. №11. С. 26-30.

7. Ким А.А. Влияние маятниковой рабочей миграции на формирование эклектичной архитектуры провинции Гуандун (на примере городского уезда Кайпин) // Общество и государство в Китае. 2019. С. 668-676.

8. Зайнуллина Т.Г. Проблемы и перспективы малоэтажного жилищного строительства // TERRA ECONOMICUS. 2013. Т. 11 № 4. Часть 2. С. 61-63.

9. Абилов А.Ж., Махрова А.Г., Сафронов С.Г., Яскевич В.В. Новейшие тенденции развития агломерации Астаны // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 5. Геогр. 2025. Т. 80. № 4. С. 136–148.

10. Пархоменко Д.В. Разработка моделей кадастрового учета и кадастровой оценки домов блокированной застройки: дисс... канд. техн. наук. Новосибирск, 2016. 113 с.

11. Мукашева М.М., Самойлов К.И. Перспективы формирования жилья экономкласса в блокированных двухэтажных домах в Казахстане // Наука и образование сегодня. 2019. С. 62-64.

12. Досмаганова А.Д. Категория «земля» и «земельный участок» в призме права государственной и частной собственности Республики Казахстан // Вестник Института законодательства и правовой информации Республики Казахстан. 2010, №2(18). С. 121-126.

13. 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.

© Д.В. Пархоменко¹, 2025

¹Новосибирск мемлекеттік экономика және басқару университеті,
Новосибирск, Ресей Федерациясы
(e-mail: ¹dara8@inbox.ru)

РЕСЕЙ МЕН ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ БҰҒАТТАЛҒАН ҚҰРЫЛЫСТЫ РЕТТЕУДІҢ КЕЙБІР ТАРИХИ- ҚҰҚЫҚТЫҚ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ ТУРАЛЫ

Аннотация. Бұғатталған даму ежелгі заманнан бері белгілі. Оның басты артықшылығы - энергия тиімділігі, арзандығы, қол жетімділігі. Осыған қарамастан, Ресей Федерациясында да, Қазақстан Республикасында да бұғатталған құрылыс үйлерінің мәртебесі екіұшты болып қала береді. Оны жетілдіру басымдық болып табылмайды, бірақ оны реттеу нормаларын қолдануға байланысты туындайтын проблемалар бұғатталған құрылыста тұратын көптеген адамдар үшін өзекті. Қазіргі уақытта бұғатталған құрылыс үйінің мәртебесін анықтау тәжірибесі әртүрлі: бұл тұрғын үй блоктары пәтер болып табылатын блокталған құрылыс үйлеріне арналған көп пәтерлі құрылыс және тұрғын үй блоктарына ортақ үлестік меншік құқығындағы үлестерді анықтайтын жеке құрылыс және жеке құрылыс – әрбір тұрғын блоктың жеке тұрғын үй мәртебесін алуы. Тұрғын үй блоктарының мәртебесіне байланысты

жағдайдан жағдайға қарай олардың астындағы жер учаскелерінің мәртебесі әр түрлі болады.

Мақалада әртүрлі тәжірибенің пайда болу себептері және оның салдары сипатталған. Автор белгіленген мәселенің шешімін кейіннен бұғатталған құрылысқа және ол жүзеге асырылатын жер учаскелеріне бірыңғай көзқараста көреді. Сондай-ақ, мақалада барлық қолданыстағы құрылыстарды әкімшілік (соттан тыс) тәртіппен осындай бірыңғай тәсілге келтіру қажеттілігі көрсетілген. Мәртебені анықтау өкілеттігі, автордың пікірінше, жергілікті өзін-өзі басқару органдарына және тұрғын үй блоктарының иелеріне жүктелуі керек. Сонымен қатар, тұрғын үй блогының белгілерін анықтауға назар аудару қажет. Автор бұл өкілеттіктерді техникалық түгендеу мен кадастрлық қызметті білетін адамдарға жүктеуді ұсынады.

Түйін сөздер: бұғатталған құрылыс, пәтер, жеке тұрғын үй, жер учаскесі.

© D.V. Parkhomenko ¹, 2025

¹ Novosibirsk State University of Economics and Management,
Novosibirsk, Russian Federation
(e-mail: ¹dara8@inbox.ru)

ON SOME HISTORICAL AND LEGAL ASPECTS OF REGULATING ROW HOUSING IN RUSSIA AND KAZAKHSTAN

Abstract. Row housing has existed since ancient times, offering advantages such as energy efficiency, affordability, and accessibility. Despite these benefits, the legal status of row houses remains ambiguous in both the Russian Federation and the Republic of Kazakhstan. While improving this legal framework is not a priority, issues arising from its application are highly relevant to a significant number of people living in such developments. At present, legal practice regarding the classification of row housing varies. In some instances, it is treated as multi-unit residential development, where individual housing blocks are designated as apartments. In other cases, it is considered individual housing development, with residential blocks recognized as shares in a joint ownership structure. Alternatively, there are scenarios in which each block is accorded the status of an independent single-family home. Depending on the status of the residential blocks, the legal status of the land lots beneath them also differs.

The article describes the reasons behind such diverse legal interpretations and their consequences. The author sees the solution to this issue in establishing a unified approach to both row housing and the land lots they occupy. Furthermore, the article emphasizes the importance of applying unified framework to all existing developments through administrative (rather than judicial) procedures. The author suggests that the authority to determine the legal status of row housing should be delegated to local governments and the owners of residential blocks. Additionally, attention must be given to the identification of defining characteristics of a residential block. The author recommends that this responsibility be assigned to professionals with expertise in technical inventory and cadastral registration.

Key words: row housing, apartment, single-family home, land lot.

References:

1. Louis Herns Marcelin. Scimago institutions rankings. A linguagem da casa entre os negros no Recôncavo Baiano. Available from: <https://www.scielo.br/j/mana/a/kghr3xv9tC5yvVyBSTkTPLc/?lang=pt> (date of reference: 20.04.2025).
2. João Hiehl, Federico Neiburg. Oikography: Ethnographies of House-ing in Critical Times. Available from: <https://anthrosource.onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.14506/ca36.4.01> (date of reference: 20.04.2025).
3. Ul'chickij O.A., Jarkovaja T.N. Jenergojeffektivnost' ukreplennyh poselenij.

Arhitekturno-arheologicheskoe nasledie Drevnego Urala // Vestnik TGASU. 2007. №2. S. 76-84.

4. Nadyrova H.G. Arhitektura gorodov Zolotoj Ordı // Izvestija KazGASU, 2008, №1 (9). S. 33-38.

5. Nizhegorodceva Ju. E., Vinokurceva P.A. Vklad gollandskogo arhitekтора J. B. Van Lohema v razvitie arhitektury g. Kemerovo. DOI 10.24412/cl-37280-2024-1-67-71

6. Prokof'eva I.A. Morfotipy individual'nogo zhilogo doma Gollandii i Japonii // Istorija arhitektury. Nauchno-tehnicheskij i proizvodstvennyj zhurnal. 2014. №11. S. 26-30.

7. Kim A.A. Vlijanie majatnikovoj rabochej migracii na formirovanie jeklektichnoj arhitektury provincii Guandun (na primere gorodskogo uezda Kajpin) // Obshhestvo i gosudarstvo v Kitae. 2019. S. 668-676.

8. Zajnullina T.G. Problemy i perspektivy maloetazhnogo zhilishchnogo stroitel'stva // TERRA ECONOMICUS. 2013. T. 11 № 4. CHast' 2. S. 61-63.

9. Abilov A. ZH., Mahrova A. G., Safronov S. G., YAskevich V. V. Novejshie tendencii razvitiya aglomeracii Astany // Vestn. Mosk. un-ta. Ser. 5. Geogr. 2025. T. 80. № 4. S. 136–148.

10. Parhomenko D.V. Razrabotka modelej kadaastrovogo ucheta i kadaastrovoj ocenki domov blokirovannoj zastrojki: diss... kand. tehn. nauk. Novosibirsk, 2016. 113 s.

11. Mukasheva M.M., Samojlov K.I. Perspektivy formirovanija zhil'ja jekonomklassa v blokirovannyh dvuhjetazhnyh domah v Kazahstane // Nauka i obrazovanie segodnja. 2019. S. 62-64.

12. Dosmaganova A.D. Kategoriya «zemlya» i «zemel'nyj uchastok» v prizme prava gosudarstvennoj i chastnoj sobstvennosti Respubliki Kazahstan // Vestnik Instituta zakonodatel'stva i pravovoj informacii Respubliki Kazahstan. 2010. №2(18). S. 121-126.

13. Trufanov A.V. Problemy razgranichenija mnogokvartirnyh domov i domov blokirovannoj zastrojki: kriticheskij analiz novell zhilishhnogo zakonodatel'stva // Vestnik Cheljabinskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Pravo. 2022. T.7. vyp. 2. S. 60—66. DOI: 10.47475/2618-8236-2022-17209.

Автор туралы мәліметтер:

Пархоменко Дарья Васильевна - техника ғылымдарының кандидаты, доцент, Новосибирск мемлекеттік экономика және басқару университетінің әкімшілік, қаржы және корпоративтік құқық кафедрасының доценті, Каменская көшесі, 56, 630099, Новосибирск, Ресей Федерациясы.

ORCID 0009-0003-1077-0869;

e-mail: dara8@inbox.ru.

Алғыс. Автор сарапшылық пікірі мен сындарлы көзқарасы үшін рецензенттерге алғыс білдіреді.

Дәйексөз келтіру үшін. Пархоменко Д.В. Ресей мен Қазақстандағы бұғатталған құрылысты реттеудің кейбір тарихи- құқықтық ерекшеліктері туралы // Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институтының Жаршысы. Ғылыми-құқықтық журнал. 2025;80(4): DOI—https://doi.org/10.52026/2788-5291_2025_80_4_209.

Мүдделер қақтығысы туралы ақпарат. Автор мүдделер қақтығысының жоқтығын туралы мәлімдейді.

Қаржыландыру көзі. Автор зерттеу жүргізу кезінде қаржыландырудың жоқтығын туралы мәлімдейді.

Мақала редакцияға келіп түсті: 02.10.2025; рецензиялаудан кейін келіп түсті: 17.11.2025; басып шығаруға қабылданды: 23.12.2025.

Автор қолжазбаның соңғы нұсқасын оқып, мақұлдады.

Сведения об авторе:

Пархоменко Дарья Васильевна - кандидат технических наук, доцент, доцент кафедры административного, финансового и корпоративного права Новосибирского государственного университета экономики и управления, ул. Каменская, 56, 630099, Новосибирск, Российская Федерация.

ORCID 0009-0003-1077-0869;

e-mail: dara8@inbox.ru.

Благодарности. Автор выражает благодарность рецензентам за экспертное мнение и конструктивный подход.

Для цитирования. Пархоменко Д.В. О некоторых историко-правовых особенностях регулирования блокированной застройки в России и Казахстане // Вестник Института законодательства и правовой информации Республики Казахстан. Научно-правовой журнал. 2025;80(4): DOI – [https:// doi.org/10.52026/2788-5291_2025_80_4_209](https://doi.org/10.52026/2788-5291_2025_80_4_209).

Информация о конфликте интересов. Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Источник финансирования. Автор заявляет об отсутствии финансирования при проведении исследования.

Статья поступила в редакцию: 02.10.2025; поступила после рецензирования: 17.11.2025; принята в печать: 23.12.2025.

Автор прочитал и одобрил окончательный вариант рукописи.

Information about the author:

Parkhomenko Daria Vasilievna - PhD, Associate Professor of the Administrative, Financial and Corporate Law Department dozent Novosibirsk State University of Economics and Management, 56, Kamenskaya street, 630099, Novosibirsk, Russian Federation.

ORCID 0009-0003-1077-0869;

e-mail: dara8@inbox.ru.

Acknowledgements. The author would like to express their gratitude to the reviewers for their expert opinions and constructive feedback.

For citation: Parkhomenko D.V. On some historical and legal aspects of regulating row housing In Russia and Kazakhstan // Bulletin of Institute of Legislation and Legal Information of the Republic of Kazakhstan. Scientific and legal journal. 2025;80(4): DOI – [https:// doi.org/10.52026/2788-5291_2025_80_4_209](https://doi.org/10.52026/2788-5291_2025_80_4_209).

Conflict of interest statement. The author declares that there is no conflict of interest.

Funding. The autor received no specific funding for this work.

Received: 02.10.2025; revised: 17.11.2025; accepted for publication: 23.12.2025.

The author has read and approved the final manuscript.