В соответствии с ч. 2 [ст. 16 жилищного кодекса](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/%20GIKRF_ST16) РФ жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

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 законодательством (п. 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции").

Согласно пункту 2 части 2 статьи [49](http://sudact.ru/law/doc/zi8RtDtFc6Hm/007/005/?marker=fdoctlaw#G0MdRFu02bmV) Градостроительного кодекса РФ отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства).

[К домам блокированной застройки градостроительный кодекс](http://lawsrf.ru/kodeks/Gradostroitelnyj_kodeks/clause_49.asp) РФ относит жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие 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 (жилые дома блокированной застройки) (п. 2 ч. 2 ст. 49).

# Блок жилой автономный - жилой блок, имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками (СП 55.13330.2011 Дома жилые одноквартирные).

СП 55.13330.2011 Дома жилые одноквартирные распространяется на вновь строящиеся и реконструируемые отдельно стоящие жилые дома (далее - дома) с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства).

СП 55.13330.2011 Дома жилые одноквартирные распространяется также на вновь строящиеся и реконструируемые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие 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 (жилые дома блокированной застройки), если они:

не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков;

не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков;

имеют самостоятельные системы вентиляции;

имеют самостоятельные системы отопления или индивидуальные вводы и подключения к внешним тепловым сетям.

Блокированные дома, не отвечающие этим условиям, проектируют и строят в соответствии с требованиями [СП 54.13330](http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293811/4293811469.htm).2011 Здания жилые многоквартирные. При проектировании и строительстве домов в соответствии с настоящим сводом правил должны применяться также положения других более общих сводов правил, распространяющиеся на жилые одноквартирные дома, если они не противоречат требованиям настоящего документа.

|  |
| --- |
| Приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 709 "О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540" скорректированы виды разрешенного использования земельных участков. |

|  |
| --- |
|  |
| Среди новых - "Малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), "Объекты гаражного назначения" (2.7.1), "Амбулаторно-поликлиническое обслуживание" (3.4.1), "Стационарное медицинское обслуживание" (3.4.2), "Дошкольное, начальное и среднее общее образование" (3.5.1), "Среднее и высшее профессиональное образование" (3.5.2), "Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей" (3.9.1), "Приюты для животных" (3.10.2), "Выставочно-ярмарочная деятельность" (4.10) и др.  Уточнено описание некоторых прежних видов. К примеру, блокированная жилая застройка (код 2.3) теперь подразумевает размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти, где 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 (жилые дома блокированной застройки). Кроме того, данный вид разрешенного использования включает разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур, размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.  Поправки затронули и такие виды разрешенного использования, как "Обслуживание жилой застройки" (2.7), "Коммунальное обслуживание" (3.1), "Здравоохранение" (3.4), "Деловое управление" (4.1), "Гостиничное обслуживание" (4.7) и пр. | |