

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПИСЬМО
от 8 сентября 2025 г. № 1191-ПОС/08

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах компетенции рассмотрел обращение по вопросу разъяснения требований нормативно-технических документов в строительстве и направляет позицию Федерального автономного учреждения «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве».

Одновременно сообщаем, что в соответствии с пунктом 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти в случаях, когда на них возложена соответствующая обязанность.

Согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции, в том числе по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства. Обязанности по разъяснению законодательства Российской Федерации, толкованию понятий, терминов и норм, а также проведению экспертной оценки качества выполненных работ на Минстрой России не возложены.

Также сообщаем, что конкретные проектные решения, обеспечивающие соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и сводов правил выбираются и обосновываются проектировщиком.

Обоснованность принятых решений устанавливается в рамках экспертизы проектной документации согласно статье 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. Письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры

А.Ю. Степанов

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (МИНСТРОЙ РОССИИ)**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
НОРМИРОВАНИЯ, СТАНДАРТИЗАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ
СООТВЕТСТВИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» (ФАУ «ФЦС»)**

**ПИСЬМО
от 28 августа 2025 г. № Исх-5739**

Федеральное автономное учреждение «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» (ФАУ «ФЦС») по поручению Минстроя России рассмотрело обращение по вопросу разъяснения положений нормативных технических документов в сфере строительства и в пределах компетенции сообщает.

Согласно части 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс), объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно части 40 статьи 1 Градостроительного кодекса, дом блокированной застройки – 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.

Таким образом, определение дома блокированной застройки, указанное в части 40 статьи 1 Градостроительного кодекса, относится к индивидуальному жилому дому блокированной застройки.

Общие требования к проектированию домов блокированной застройки изложены в СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные» (далее – СП 55.13330.2016). В соответствии с областью применения СП 55.13330.2016 распространяется на проектирование, строительство, реконструкцию объектов индивидуального жилищного строительства и индивидуальных жилых домов блокированной застройки с количеством надземных этажей не более чем трех, высотой не более 20 м (далее – дома, жилые дома).

В соответствии с пунктом 3.1 СП 55.13330.2016, дом блокированной застройки жилой индивидуальный (блокированный жилой дом) – индивидуальный жилой дом, блокированный с другим индивидуальным жилым домом (другими индивидуальными жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Общая стена (общие стены) блокированных жилых домов, не придает блокированной застройке классификационных признаков многоквартирного жилого дома в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3.3 СП 55.13330.2016, застройка домами жилыми индивидуальными блокированными (блокированная застройка) – дома блокированной застройки жилые индивидуальные (два и более), блокированные (разделённые) между собой в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющие отдельный выход на земельный участок.

В соответствии с пунктом 7.2 СП 55.13330.2016, в блокированной застройке смежные блокированные жилые дома следует разделять глухими противопожарными стенами 2-го типа с пределом огнестойкости не менее REI 45 и класса пожарной опасности не ниже K1.

В соответствии с пунктом 5.4.8 СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», противопожарные стены, разделяющие здание на пожарные отсеки, должны возводиться на всю высоту здания или до противопожарных перекрытий 1-го типа и обеспечивать нераспространение пожара в смежный по горизонтали пожарный отсек при обрушении конструкций здания со стороны очага пожара.

Согласно Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», пунктом 6 статьи 3 установлены минимально необходимые требования к зданиям, сооружениям, процессам, осуществляемым на всех этапах их жизненного цикла, в том числе: требования пожарной безопасности, а положениями статьи 17 установлены требования к обеспечению пожарной безопасности здания или сооружения, а именно, принятое разделение здания или сооружения на пожарные отсеки с принимаемым значением характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций.

Таким образом, дом блокированной застройки состоит из двух и более блоков жилых автономных (далее – жилой блок). Жилые блоки располагаются в одном ряду, имеют общую боковую стену (общие боковые стены) без проемов. В отличие от многоквартирного жилого дома, расположенного на едином земельном участке, дом блокированной застройки имеет непосредственный выход на отдельный приквартирный участок.

При этом 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, и имеет самостоятельные инженерные системы и индивидуальное подключение к внешним сетям. Смежные блокированные жилые дома следует разделять глухими противопожарными стенами.

С уважением,
Заместитель директора

Ю.В. Шуркалин