

ПОСТАНОВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
31 октября 2025 г. № 32

**Об условиях несоответствия жилых домов (квартир)
установленным для проживания санитарным
и техническим требованиям**

На основании части второй пункта 3 Положения о порядке обследования состояния многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий в целях определения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилых домов, общежитий, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 марта 2013 г. № 221, Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить:

условиями, при которых многоквартирные, блокированные и одноквартирные жилые дома и их придомовые территории, квартиры в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежития (далее – жилые помещения) признаются не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, согласно приложению 1 являются дефекты, при наличии которых жилые помещения признаются не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям;

форму акта о признании многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме, общежития не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям согласно приложению 2;

форму технического заключения по обследованию жилого дома (жилого помещения) в целях определения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям согласно приложению 3.

2. Признать утратившими силу:

постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 2 мая 2000 г. № 4 «Об утверждении условий, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания»;

постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 мая 2001 г. № 11 «О внесении изменения в постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 2 мая 2000 г. № 4 «Об утверждении условий, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания»;

постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 17 апреля 2006 г. № 17 «О внесении изменений и дополнений в постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 2 мая 2000 г. № 4».

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Министр

Г.А.Трубило

СОГЛАСОВАНО

Министерство архитектуры
и строительства Республики Беларусь

Министерство здравоохранения
Республики Беларусь

Приложение 1
к постановлению
Министерства жилищно-
коммунального хозяйства
Республики Беларусь
31.10.2025 № 32

**УСЛОВИЯ,
при которых жилые помещения признаются не соответствующими
установленным для проживания санитарным и техническим требованиям**

1. Перечень дефектов, при наличии которых жилые помещения признаются пригодными для проживания, но не соответствующими санитарным и техническим требованиям:

- 1.1. размещение жилых помещений ниже планировочной отметки земли;
- 1.2. жилые помещения, устроенные на чердаках;
- 1.3. отсутствие вентиляции, отопления в квартирах, встроенных нежилых помещениях;
- 1.4. отсутствие кухонь (для общежитий в зависимости от их категории);
- 1.5. отсутствие естественного освещения в кухнях, жилых комнатах;
- 1.6. отсутствие вентиляционных каналов в кухнях;
- 1.7. невозможность обеспечить соблюдение:

гигиенических нормативов, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25 января 2021 г. № 37 «Об утверждении гигиенических нормативов»;

допустимых уровней неионизирующих излучений, установленных в специфических санитарно-эпидемиологических требованиях к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 июня 2019 г. № 360;

- 1.8. высота этажа от пола до потолка в жилых помещениях менее 2,4 м;
- 1.9. окно (окна) жилой комнаты выходят под арку или в крытую галерею, если такая жилая комната не имеет других окон;

1.10. расстояние между окнами жилой комнаты и стеной противоположного здания или сооружения до 3 м включительно при отсутствии других окон в жилой комнате;

1.11. наличие отдельных конструктивных элементов, техническое состояние которых, установленное общим или детальным обследованием в соответствии с техническими нормативными правовыми актами в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, обязательными для применения, характеризуется как не вполне удовлетворительное;

1.12. жилые комнаты находятся над помещениями с большим тепловыделением, и температура воздуха на расстоянии 1,5 м от уровня пола в них превышает 25 градусов С при температуре пола выше 28 градусов С;

1.13. расположение жилых домов по отношению к транспортным дорогам меньше расстояния, указанного в технических нормативных правовых актах в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, обязательных для применения.

2. Перечень дефектов, при наличии которых жилые помещения признаются непригодными для проживания:

2.1. физический износ каменных жилых домов свыше 70 %, а жилых домов деревянных и со стенами из прочих материалов – свыше 65 %, установленный общим или детальным обследованием в соответствии с техническими нормативными правовыми актами, обязательными для применения;

2.2. предаварийное состояние жилых помещений, устранение которого невозможно, установленное общим или детальным обследованием в соответствии с техническими нормативными правовыми актами в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, обязательными для применения.

Приложение 2
к постановлению
Министерства жилищно-
коммунального хозяйства
Республики Беларусь
31.10.2025 № 32

Форма

Решение _____
(районного, городского
исполнительного комитета,
местной администрации района
в городе)
№ _____
(дата)

**АКТ № _____
о признании многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилого дома
и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном
жилом доме, общежития не соответствующими установленным для проживания
санитарным и техническим требованиям**

от _____ 20 _____ г.
(населенный пункт)

Постоянно действующая межведомственная комиссия (далее – межведомственная
комиссия), образованная решением _____
(наименование органа,

образовавшего межведомственную комиссию, дата, номер решения)
в составе:

председателя комиссии _____
(фамилия, имя собственное, отчество (если таковое имеется),
должность служащего)

членов комиссии:

(фамилия, имя собственное, отчество (если таковое имеется), должность служащего)

(фамилия, имя собственное, отчество (если таковое имеется), должность служащего)

(фамилия, имя собственное, отчество (если таковое имеется), должность служащего)

(фамилия, имя собственное, отчество (если таковое имеется), должность служащего)

(фамилия, имя собственное, отчество (если таковое имеется), должность служащего)
при участии:

(должность служащего, организация, фамилия, имя собственное, отчество (если таковое имеется)
в присутствии представителя

(собственника жилого дома (квартиры)

произвела обследование находящейся в пользовании (собственности) квартиры № _____

(фамилия, имя собственное, отчество (если таковое имеется)
жилого дома (общежития) № _____, корпус № _____ (ненужное зачеркнуть) по ул. (пр.,
шоссе, пер.) _____ в населенном пункте _____

Рассмотрев представленные материалы обследования

(перечислить все представленные

материалы обследования или перечислить их в приложении к акту)

и произведя необходимые уточнения на месте по состоянию на _____ 20 г., межведомственная комиссия установила следующее:

1.

(приводятся общие сведения об обследуемом жилом доме, квартире в жилом доме, жилищно-строительных кооперативах: год постройки, этажность дома, инженерное оборудование, отдельная или общая кухня, этаж расположения квартиры, характеристика квартиры (смежные, проходные, изолированные комнаты), количество собственников (нанимателей) и прочее)

2.

(указывается техническое состояние жилого дома (квартиры), характер явления, и степень нарушений, объем и характер повреждений, отклонений от норм)

3.

(указываются меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или нормальных условий проживания граждан)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании изложенного межведомственная комиссия считает, что квартиру № _____ жилого дома (в целом жилой дом, общежитие) № _____ корп. _____ (ненужное зачеркнуть) по ул. (пер., пр., шоссе) _____ в населенном пункте _____ согласно установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, подпунктов _____ условий, при которых многоквартирные, блокированные и одноквартирные жилые дома и их придомовые территории, квартиры в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежития признаются не соответствующими установленным санитарным и техническим требованиям, следует отнести к пригодным либо непригодным для проживания:

(в соответствии с перечнем дефектов указывается пригодность

либо непригодность жилого помещения для проживания)

Председатель комиссии

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Члены комиссии:

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Приложение 3
к постановлению
Министерства жилищно-
коммунального хозяйства
Республики Беларусь
31.10.2025 № 32

Форма

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по обследованию жилого дома (жилого помещения) в целях определения
их несоответствия установленным для проживания санитарным
и техническим требованиям № _____**

по _____
в _____

1. Общие сведения

1.1. Основные сведения по жилому дому (общежитию).

Год постройки (дата приемки в эксплуатацию) _____

Число этажей _____

Материал стен _____

Произведенные реконструкции _____

Общая площадь здания, кв. м _____

Количество нежилых изолированных помещений _____

Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м _____

Количество жилых изолированных помещений (квартир) _____

Жилая площадь жилого дома (общежития), кв. м _____

Общая площадь жилых помещений (квартир), кв. м _____

Общая площадь помещений общежития, кв. м _____

1.2. Основные сведения по жилому помещению.

Общая площадь, кв. м _____

Жилая площадь, кв. м _____

Этаж расположения _____

Количество комнат _____

Произведенные перепланировки (реконструкции) _____

Благоустройство _____

1.3. Краткая характеристика земельного участка.

Кроме жилого дома на участке расположены следующие строения:

Наименование	Материал	Этажность	Общая площадь, кв. м	Назначение использования

1.4. Придомовая территория.

Двор благоустроенный, неблагоустроенный, раскрытый с соседним двором:

а) детские игровые площадки _____

б) спортивные площадки _____

в) хозяйственные площадки _____

г) озеленение _____

д) покрытие проездов и тротуаров _____

2. Результаты обследования

2.1. Состояние фасадов _____

2.2. Наличие изменений в конструктивной схеме и объемно-планировочном решении _____

2.3. Физический износ конструктивных элементов:

Элементы здания	Результаты осмотра (выявленные дефекты)	Износ, %
Фундамент		
Отмостка		
Стены наружные		
Стены внутренние		
Перекрытие чердачное		
Междуетажное перекрытие		
Полы		
Перегородки		
Окна и фрамуги		
Двери		
Лестницы		
Крыша		
Кровля (совмещенная кровля)		
Мансарда		

2.4. Физический износ инженерного оборудования:

Инженерные системы	Результаты осмотра (выявленные дефекты)	Износ, %
Отопление		
Горячее водоснабжение		
Холодное водоснабжение		
Водоотведение (канализация)		
Электроснабжения		
Вентиляция		
Мусоропровод		

2.5. Соответствие жилого помещения санитарно-эпидемиологическим требованиям и гигиеническим нормативам:

3. Заключение

- Приведенный физический износ жилого помещения составляет _____ %.
- Наличие угрозы безопасности проживающим _____
- Наличие угрозы пожароопасности _____
- Параметры микроклимата жилых помещений соответствуют, не соответствуют (ненужное зачеркнуть) установленным гигиеническим нормативам.
- Оценка иных санитарных требований _____
- Перечень трудноустранимых дефектов _____

4. Выводы и рекомендации

- Для жилых домов с приведенным физическим износом свыше 65 %:
при отсутствии угрозы безопасности – осуществить комплекс работ по устранению угрозы пожароопасности и приведению его в соответствие санитарным и техническим требованиям, а также восстановлению элементов отделки помещений жилого дома;

при существовании угрозы безопасности – считать капитальный ремонт дома экономически нецелесообразным и жилой дом (жилое помещение) – непригодным для проживания.

2. Для жилых домов с приведенным физическим износом до 65 %:

осуществить комплекс работ по устранению выявленных дефектов жилого дома (жилого помещения) и приведению его в соответствие санитарным и техническим требованиям;

оснащение жилого дома (жилого помещения) отирующими системами инженерного оборудования, а также увеличение общей площади и строительного объема производятся в порядке, установленном для реконструкции жилищного фонда.

Исполнители:

(подпись)

(инициалы, фамилия)