

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 многоквартирных 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 многоквартирные 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 многоквартирного 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,

общежитии: 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,

причины 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 многоквартирные 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		
Междуэтажное 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

1. Приведенный физический износ жилого помещения составляет \_\_\_\_\_ %.
2. Наличие угрозы безопасности проживающим \_\_\_\_\_
3. Наличие угрозы пожароопасности \_\_\_\_\_
4. Параметры микроклимата жилых помещений соответствуют, не соответствуют (ненужное зачеркнуть) установленным гигиеническим нормативам.
5. Оценка иных санитарных требований \_\_\_\_\_
6. Перечень трудноустраняемых дефектов \_\_\_\_\_

## 4. Выводы и рекомендации

1. 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) отсутствующими системами инженерного оборудования, а также увеличение общей площади и строительного объема производится в порядке, установленном для реконструкции жилищного фонда.

Исполнители:

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(инициалы, фамилия)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_