



**МЖКХ РСФСР**

**ОРДЕНА ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ  
АКАДЕМИЯ КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА им. К. Д. ПАМФИЛОВА**

---

**УТВЕРЖДЕНО**

**приказом Министра жилищно-  
коммунального хозяйства РСФСР**

**от 5 ноября 1985 г. № 529**

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**по оценке непригодности жилых домов и жилых  
помещений государственного и общественного  
жилищного фонда для постоянного проживания**

**1986 г.**

Разработано Академией коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова и ЛНИИ АКХ Минжилкомхоза РСФСР.

Исполнители: канд. техн. наук **С.Н. Нотенко**, канд. техн. наук **Э.Ш. Шифрина**, инж. **В.А. Савкина**, инж. **В.Г. Борисова**.

Внесено АКХ им. К. Д. Памфилова.

Подготовлено к утверждению Главным управлением жилищного хозяйства Минжилкомхоза РСФСР.

Начальник управления **Кузовчиков В.М.**

Для работников исполкомов Советов народных депутатов и жилищного хозяйства.

Положение устанавливает порядок оценки и отнесения жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда к категории непригодных для постоянного проживания при решении вопроса об их сносе или переоборудовании для использования в других целях.

Положение не является документом, заменяющим или дополняющим санитарные требования к жилым зданиям и территории жилой застройки городов и

других населенных пунктов, установленные нормами Минздрава СССР и Госстроя СССР

Согласовано: Госгражданстроем при Госстрое СССР

письмо Госгражданстроя от 18 октября 1985 г. № 13-338.

Госпланом РСФСР

письмо Госплана РСФСР от 30 апреля 1985 г. № 46-197-6.

## 1. Общие положения

1.1. Настоящее положение устанавливает порядок отнесения жилых домов и жилых помещений в других строениях на территории РСФСР государственного жилищного фонда, находящегося в ведении местных Советов народных депутатов (жилищный фонд местных Советов), в ведении министерств, государственных комитетов и ведомств (ведомственный жилищный фонд) и общественного жилищного фонда, принадлежащего колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям к категории непригодных для постоянного проживания.

1.2. Рассмотрение вопросов о непригодности жилых домов и жилых помещений для постоянного проживания должно возлагаться на междуведомственные комиссии исполкомов районных (городских, районных в городах) Советов народных депутатов согласно обязательным приложениям [6](#) и [7](#).

1.3. Решение вопросов, связанных с проведением капитального ремонта, модернизации и реконструкции непригодных для постоянного проживания жилых домов и жилых помещений, либо с их сносом или переоборудованием для использования в других целях, в том числе вопросов отселения и улучшения жилищных условий граждан, должно приниматься в установленном законодательством порядке на основании соответствующих нормативных документов и не регламентируется настоящим положением.

## 2. Основания признания жилых домов и жилых помещений непригодными для постоянного проживания

2.1. Жилые дома независимо от группы их капитальности и жилые помещения относятся к категории непригодных для постоянного проживания с учетом физического износа, повреждений несущих конструкций, недостатков планировки и уровня внутреннего благоустройства, а также санитарных требований.

2.2. К непригодным для постоянного проживания жилым домам относятся:

- каменные дома с физическим износом свыше 70 %;
- деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65 %.

2.3. Независимо от условий по п. [2.2](#) к непригодным для проживания относятся жилые дома:

а) расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро-, взрывоопасных зон промышленных предприятий, транспорта, инженерных сетей и других зонах с особыми условиями, запрещенных к застройке СНиП II-60-75\*\*;

б) расположенные в опасных зонах отвалов породы угольных, сланцевых шахт и обогатительных фабрик; зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, могущих угрожать застройке и эксплуатации зданий; на территориях ежегодно затопливаемых паводковыми водами;

в) жилые дома, получившие повреждения в результате землетрясений, просадок, неравномерных осадков и т.п., если эти повреждения не могут быть устранены с одновременным конструктивным обеспечением требований СНиП к жилым зданиям для особых условий строительства и эксплуатации;

г) бараки, которыми следует считать одно-, двухэтажное жилое строение, предназначенное для временного проживания, с общей кухней и санитарным узлом, как правило, деревянное, рассчитанное на короткий срок службы - 10 - 20 лет.

**Примечание:** Строения этого типа, претерпевшие реконструкцию в части планировки и ставшие пригодными для посемейного заселения, а также жилые здания из сборно-щитовых и каркасно-засыпных конструкций квартирного типа

следует относить к малоценному, но жилому фонду. непригодность последних устанавливается в общем порядке, согласно настоящему положению;

д) при возникновении угрозы аварии (обрушения) здания в результате достижения предельного физического износа несущих строительных конструкций (деформаций, повреждений, снижения прочности и несущей способности) или деформации основания здания;

е) после аварии, пожара, стихийного бедствия в том случае, если проведение восстановительных работ технически невозможно или нецелесообразно с экономической точки зрения;

ж) в случае невозможности организации обслуживания жителей и технической эксплуатации здания.

2.4. К непригодным для постоянного проживания жилым помещениям следует относить:

а) жилые помещения при нахождении в жилых домах предприятий, учреждений и оборудования, запрещенных СНиП II-Л.1-71\*, эксплуатация которых приводит к возникновению в данных жилых помещениях вибрации, шумов, превышающих нормы, а также к загрязнению территории и воздуха жилой застройки или к возникновению пожарной опасности - в том случае, если не представляется возможным вывести указанные производства из здания;

б) жилые помещения в жилых домах, признанных непригодными для проживания;

в) жилые помещения, имеющие дефекты планировки и уровня внутреннего благоустройства по утвержденному настоящим «Положением» перечню (приложение [1](#));

г) жилые помещения, санитарно-гигиенические условия которых не отвечают показателям по утвержденному настоящим «Положением» перечню (приложение [2](#));

д) жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в случае угрозы обрушения единичных строительных конструкций (плиты, балки, ригеля, колонны, простенки, панели и т.п.);

2.5. Вопрос о непригодности для постоянного проживания жилого дома, в котором часть жилых помещений является непригодной для постоянного проживания, следует решать в индивидуальном порядке, с учетом конкретных обстоятельств (размер и характер полноценной и неполноценной площади, физический износ конструкций и дома в целом, размер затрат на модернизацию

здания, возможность обеспечения нормальных условий проживания для неотселенных жителей и т.п.).

### **3. Порядок отнесения жилых домов и жилых помещений к категории непригодных для постоянного проживания**

3.1. Предварительные списки непригодных для постоянного проживания жилых домов и жилых помещений составляются:

при периодическом обследовании состояния жилых домов в сроки, устанавливаемые Советом Министров РСФСР, - специализированной проектной организацией системы жилищно-коммунального хозяйства;

при плановых сплошных обходах домового фонда - местным бюро технической инвентаризации;

при плановых осмотрах жилого дома - жилищно-эксплуатационной организацией.

Предварительные списки (приложение 3) направляются жилищно-эксплуатационной организации, предприятию, на балансе которых находится дом (в дальнейшем - владелец дома).

3.2. Подготовка акта о признании жилого дома или жилого помещения непригодным для постоянного проживания производится междуведомственными комиссиями, назначаемыми Исполкомами районных, городских, районных в городе Советов народных депутатов в составе заместителя председателя исполкома (председатель комиссии), представителей жилищно-эксплуатационных организаций Исполкома, районного или городского архитектора, бюро технической инвентаризации, санитарного надзора, управления пожарного надзора.

При необходимости в состав комиссии могут быть введены технические эксперты.

3.3. Междуведомственная комиссия осуществляет свою работу на основании заявления владельца дома, направленного в исполнительный комитет Совета народных депутатов, с указанием причин, по которым он считает необходимым созыв комиссии; по указанию вышестоящих организаций, а также в случае

аварийной ситуации и по представлениям органов санитарного надзора, государственного пожарного надзора, по запросу суда и прокуратуры, заявлениям граждан.

Для рассмотрения на комиссии вопроса о непригодности жилого дома или жилого помещения для постоянного проживания кроме заявления владелец дома по запросу комиссии обязан представить:

технический паспорт дома, подготовленный бюро технической инвентаризации (по данным на день обращения в комиссию) с указанием износа основных конструктивных элементов и дома в целом, либо отдельного помещения, о котором возбуждается ходатайство;

соответствующие планы и разрезы помещений, подготовленные бюро технической инвентаризации;

акты общего осмотра зданий (помещения) за последние 3 года с указанием ремонтных работ и объемов, выполненных за этот период;

заключение санитарно-эпидемиологической станции;

заключение государственного пожарного надзора;

заявление, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания;

техническое заключение о целесообразности и стоимости ремонтных работ, перепланировки, переустройства, подготовленное проектной организацией жилищно-гражданского профиля.

3.4. Комиссия обязана уточнить величину физического износа жилых зданий и их элементов на основании соответствующего нормативного документа, наличие дефектов планировки и благоустройства, других условий, дающих основание признавать жилые дома и жилые помещения непригодными для постоянного проживания, а также относить их к следующим группам по качественным признакам:

пригодные для постоянного проживания;

непригодные для постоянного проживания на момент обследования, которые могут быть приведены в пригодное для постоянного проживания состояние при капитальном ремонте, модернизации или реконструкции, что подтверждается технико-экономическими обоснованиями;

непригодные, дефекты которых не могут быть устранены технически или их устранение экономически нецелесообразно.

В результате работы комиссии оформляется акт об отнесении здания или жилого помещения к категории непригодного для постоянного проживания (приложение 4).

Члены комиссии, не согласные с решением, оформляют особое мнение, которое прикладывается к акту.

3.5. Решение о признании жилого дома или жилого помещения непригодным для постоянного проживания, независимо от его ведомственной принадлежности, выносится Исполкомом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Утвержденные исполкомами акты служат основанием для решения вопросов, связанных с проведением капитального ремонта, модернизации и реконструкции непригодных для постоянного проживания жилых домов и жилых помещений, либо с их сносом или переоборудованием для использования в других целях, в том числе - вопросов отселения и улучшения жилищных условий граждан, в установленном законодательном порядке.

В случае необходимости немедленного расселения граждан из-за аварийной ситуации или обнаружения факторов особо опасных для здоровья людей, расселение необходимо оформлять в день получения акта комиссии или протокола обследования строительных конструкций.

3.6. Копия решения о признании жилого дома (помещения) непригодным для постоянного проживания направляется владельцу дома.

Нанимателю жилого помещения выдается справка установленного образца (приложение 5).

## Приложение 1 Обязательное

# ПЕРЕЧЕНЬ объемно-планировочных дефектов, дающих основание признавать

# **площадь непригодной для постоянного проживания**

Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы обследования
1	2	3
<p>1. Размеры помещений и конструктивных элементов</p>	<p>1. Площадь жилой комнаты менее размера, установленного Советом Министров АССР, край (обл.) исполкомом, Московским и Ленинградским горисполкомами, для представления жилого помещения - в том случае, если комната такого размера является предметом самостоятельного договора о найме жилого помещения.</p> <p>2. Ширина прямоугольной или средняя ширина непрямоугольной комнаты менее или равна 2,0 м (при этом ширина или глубина альковов и ниш не учитывается), в том случае, если такая комната является предметом самостоятельного договора о найме жилого помещения.</p> <p>3. Высота жилой комнаты в зданиях I - III группы с плоским потолком до 2,4 м или при сводчатом потолке до 2,5 м от пола до пяты свода, в зданиях IV - VI групп до 2,25 м (включительно).</p> <p>4. Дверной проем в капитальной стене или перегородке жилой комнаты имеет ширину менее 70 см, в том случае, если комната является предметом самостоятельного договора о найме жилого помещения, причем это единственный вход в комнату, и он не может быть увеличен до нормы.</p>	<p>Непосредственное измерение</p> <p>То же</p> <p>То же</p> <p>Непосредственное измерение</p>

Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы обследования
1	2	3
	5. Пол комнаты находится ниже отметки поверхности двора, отмостки или тротуара, прилегающих к помещению.	Нивелирование поверхностей

Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы обследования
1	2	3
2. Размещение помещений	<p>6. Расстояние между окнами комнаты и стеной противоположного здания или сооружения до 3 м включительно, в том случае, если такая комната не имеет других окон и представляет предмет самостоятельного договора о найме жилого помещения.</p> <p>7. Окно (окна) комнаты выходит в замкнутый световой дворик, с габаритами дворика до 5 ´ 5 метров (включительно) в том случае, если такая комната не имеет других оконных проемов и представляет предмет самостоятельного договора о найме жилого помещения.</p> <p>8. В комнате имеется лаз в техническое подполье, чердак или в квартире имеется люк livнестокoв в том случае, если в техническом подполье или чердаке нет другого входа и его нельзя ликвидировать (кроме 1-этажных домов посемейного заселения).</p> <p>9. Жилые помещения, устроенные в чердаках, если они не отвечают существующим для сего санитарно-техническим требованиям.</p> <p>10. Выход из жилой комнаты осуществляется непосредственно наружу (улицу) в том случае, если невозможно оборудовать теплый тамбур или теплую пристройку.</p>	<p>Непосредственное измерение</p> <p>То же</p> <p>Осмотр на месте</p> <p>То же</p> <p>То же</p>

Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы обследования
1	2	3
	11. Брандмауэр является стеной жилой комнаты.	То же

Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы обследования
1	2	3
3. Благоустройство	<p>12. Над комнатой расположены канализационные трубопроводы и приборы от санитарного узла (уборной, ванны).</p> <p>13. Через комнату или в междуэтажном перекрытии проходят канализационные трубы.</p> <p>14. Вход в уборную или совмещенный санузел осуществляется непосредственно из комнаты в том случае, если технически его нельзя перенести в другое место.</p> <p>15. Комната, в которую встроен санузел (ванная или уборная) в том случае, если такая комната расположена в коммунальной квартире и технически не представляется возможным перенести санузел в другое помещение или обеспечить нормативную звукоизоляцию.</p> <p>16. В квартире нет уборной (за исключением 1 - 2 этажных домов с вынесением за пределы квартир уборных) признается непригодной для постоянного проживания одна из комнат,</p>	<p>Устанавливается по схемам размещения инженерного оборудования и осмотром на месте</p> <p>Устанавливается так же</p> <p>Устанавливается по схемам размещения инженерного оборудования и осмотром на месте</p> <p>То же</p> <p>То же</p>

Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы обследования
1	2	3
	<p>пригодная по техническим условиям для переоборудования под уборную.</p> <p>17. При несоблюдении требований «Правил безопасности в газовом хозяйстве» к размещению газовых плит в помещениях жилых зданий признается непригодной для постоянного проживания одна из комнат, пригодная по техническим условиям для переоборудования под кухню.</p> <p>18. В коммунальной квартире площадь кухни менее 10 % от жилой площади квартиры или кухня оборудована в передней шириной менее 1,9 м (если вход в квартиру единственный и осуществляется через проходную кухню) признается непригодной для постоянного проживания одна из комнат, пригодная по техническим условиям для переоборудования под светлую кухню.</p> <p>19. В коммунальной квартире ванная устроена в кухне или коридоре - признается непригодной для проживания одна из комнат, которая технически может быть переоборудована под ванную (в том случае, если ванную нельзя выделить в отдельное помещение).</p>	<p>Устанавливается по схемам размещения инженерного оборудования и осмотром на месте</p> <p>Непосредственное измерение</p> <p>Осмотр на месте</p>

## Приложение 2

### Обязательное

# ПЕРЕЧЕНЬ

## санитарно-гигиенических условий, дающих основание признавать площадь непригодной для постоянного проживания

№№ п.п.	Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы обследования
1	2	3	4
1	Освещенность	<p>1. Комната непригодна:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- если не имеет непосредственного освещения или освещается окнами (фрамугами), выходящими в соседнее помещение;</li> <li>- окно (окна) комнаты выходят под арку или в крытую галерею (в том случае, если такая комната не имеет других окон)</li> </ul> <p>2. Ширина простенка между световым проемом и поперечной стеной или перегородкой более 3 м, за исключением случаев размещения окон в двух наружных стенах угловой комнаты (при этом ширина или</p>	<p>Осмотр на месте</p> <p>То же</p> <p>Непосредственное измерение</p>

№№ п.п.	Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы обследования
1	2	3	4
2	Вибрация	<p>глубина альковов и ниш не учитывается) в том случае, если такая комната составляет предмет самостоятельного договора о найме жилого помещения</p> <p>3. Помещение считается непригодным для постоянного проживания в том случае, если технически не представляется возможным снизить уровень вибрации до величин, установленных нормами</p>	<p>Измерение уровней вибрации (среднеквадратичных величин виброскорости, виброускорения и вибросмещения) в октавных полосах частот осуществляется виброизмерительной системой, включающей виброприемник, измерительный ускоритель, октавные фильтры и регистрирующий прибор по ГОСТ 12.14-034-81 «Вибрация. Общие требования к проведению измерений». В трех точках перекрытия по трем взаимноперпендикулярным направлениям. Приборы: виброметр переносной ВМ-1, измеритель шума и вибрации ИШВ-1, шумовиброизмерительный комплекс типа ШВК-1 ГОСТ 25865-83. Допускается</p>

№№ п.п.	Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы обследования
1	2	3	4
3	Шум	4. Помещение считается непригодным для постоянного проживания, если с помощью конструктивных и защитных мероприятий не представляется возможным снизить уровень шума от работы стационарных механизмов или инженерного оборудования до величин, установленных нормами	<p>применение вибрографа ручного типа ВР-1А.</p> <p>Измерение шумов в жилых зданиях для контроля соответствия фактических уровней шума допустимым и разработки мероприятий по снижению шума и оценки эффективности этих мероприятий производится по <a href="#">ГОСТ 23337-78</a> (СТ СЭВ 2600-80). «Шум. Методы измерения шума на селитебной территории и в помещениях жилых и общественных зданий».</p> <p>Приборы: шумомеры типа «Шум-1», «М-71», «ИШВ-1», фирмы Брюль и Кьер, другие по ГОСТ 17168-71, ГОСТ 1718-71</p>
4	Температурно-влажностный режим	<p>5. Непригодная комната, не имеющая отопительных приборов при невозможности оборудования комнаты отопительными приборами</p> <p>6. Комната непригодна, если находится над помещением с большим тепловыделением и</p>	Температурно-влажностный режим определяется при помощи аспирационного

№№ п.п.	Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы обследования
1	2	3	4
		температура воздуха на расстоянии 1,5 м от уровня пола в ней превышает 25 °С при температуре пола больше 28 °С в том случае, если невозможно выполнить теплоизоляцию с целью снижения температуры до санитарной нормы	психрометра Ассмана (для длительных наблюдений используются также термограф и гигрограф). Температура ограждающих поверхностей измеряется термощупами с полупроводниковыми термосопротивлениями или термопарами

## Приложение 3 Рекомендуемое

### СПИСОК

### жилых домов и жилых помещений в городе (поселке городского типа), пригодность которых для постоянного проживания под сомнением

№№	Дата проведения обследования (или инвентаризации)	Адрес дома, номер квартиры	Наименование организации - владельца дома	Год постройки	Площадь, кв. м		Основание признаков непригодности согласно положению	Примечания
					общая полезная	жилая		

1	2	3	4	5	6	7	8	9

**Руководитель организации,  
проводившей обследование  
или инвентаризацию**

\_\_\_\_\_

(подпись)

(инициалы, фамилия)

## Приложение 4 Рекомендуемое

Утвержден Решением \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ исполкома Советов

народных депутатов № \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19 г.

## АКТ

Город, район (поселок) \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19 г.

Межведомственная комиссия, назначенная решением \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(название Совета Министров или Исполкома, назначившего комиссию,

\_\_\_\_\_

дата и № решения)

В составе зам. председателя \_\_\_\_\_

(районного, городского, районного в городе)

исполкома Совета народных депутатов тов. \_\_\_\_\_

(председатель), представителя Управления жилищного (коммунального) хозяйства

Исполкома тов. \_\_\_\_\_, представителя отдела

главного архитектора тов. \_\_\_\_\_, представителя бюро

технической инвентаризации тов. \_\_\_\_\_, представителя

Государственного санитарного надзора тов. \_\_\_\_\_,

представителя Государственного пожарного надзора тов. \_\_\_\_\_

при участии приглашенных экспертов \_\_\_\_\_

(указать должность, организацию,

\_\_\_\_\_

ф. и. о., в случае их отсутствия - прочеркнуть)

в присутствии представителя \_\_\_\_\_

(наименование организации - владельца (дома)

тов. \_\_\_\_\_,

произвела по указанию (запросу, заявлению) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ обследование жилого дома № \_\_\_\_\_

(жилой площади, находящейся в пользовании гр. \_\_\_\_\_

в кв. № \_\_\_\_\_ дома \_\_\_\_\_) (ненужное зачеркнуть) по \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ул. (пр-ту, шоссе, пер.) с целью \_\_\_\_\_

---

Рассмотрев предъявленную документацию \_\_\_\_\_

(перечислить всю предъявленную

---

документацию или перечислить ее в приложении к акту)

и произведя необходимые уточнения на месте по состоянию на

«        » \_\_\_\_\_ 19        г. комиссия установила следующее:

1. \_\_\_\_\_

(приводятся общие сведения о жилом доме, обследуемой квартире и занимаемой

---

съемщиком жилой площади: год постройки, группа капитальности; этажность;

---

инженерное оборудование; отдельная или коммунальная; этаж; состав квартиры

---

и жилой площади, находящейся в пользовании съемщика; смежные, проходные,

---

изолированные, количество съемщиков и пр.)

2. \_\_\_\_\_

(указываются техническое состояние здания (помещения); 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 жильцов)

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании изложенного выше комиссия считает, что квартиры (жилые помещения квартир) № \_\_\_\_\_

жилого дома № (в целом жилой дом №)

\_\_\_\_\_ корпус \_\_\_\_\_

(ненужное зачеркнуть)

по \_\_\_\_\_ ул. (пер., пр-ту, шоссе) в городе (поселке) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ согласно требованию п.п. \_\_\_\_\_ «Положения по

оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для проживания» следует отнести к категории

пригодных (непригодных) \_\_\_\_\_

(указывается группа в соответствии с п. [3.4.](#)).

**Председатель комиссии:**

**Зам. председателя Исполкома** \_\_\_\_\_

**Совета Народных депутатов** \_\_\_\_\_

о.) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (ф., \_\_\_\_\_ и.,

**Члены комиссии:**

\_\_\_\_\_ управления жилищного

(коммунального) хозяйства \_\_\_\_\_

о.) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (указать должность) \_\_\_\_\_ (ф., и.,

\_\_\_\_\_ отдела Главного

архитектора \_\_\_\_\_

о.) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (указать должность) \_\_\_\_\_ (ф., и.,

\_\_\_\_\_ бюро технической

инвентаризации \_\_\_\_\_

о.) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (указать должность) \_\_\_\_\_ (ф., и.,

\_\_\_\_\_ управления пожарного

надзора \_\_\_\_\_

о.) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (указать должность) \_\_\_\_\_ (ф., и.,

Эксперты:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(указать должность, организацию,

ф., и., о.)

**Примечания:** В необходимых случаях к акту прилагаются протоколы технических обследований, проведенных проектно-изыскательской организацией; протоколы гигиенических исследований, проведенных лабораторией санэпидстанции и заключение главного санитарного врача о невозможности продолжения пребывания людей в здании, заключение станции (лаборатории) по борьбе с разрушениями древесины.

## Приложение 5 Рекомендуемое

### СПРАВКА

«        » \_\_\_\_\_ 19    г. № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(место выдачи справки)

О признании жилого дома (жилого помещения) в доме \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(адрес)

### непригодными для постоянного проживания

Удостоверяется, что занимаемые нанимателем \_\_\_\_\_

(ф. и. о.)

помещения (часть занимаемых помещений) величиной \_\_\_\_\_ кв. м

жилой площади в квартире № \_\_\_\_\_ дома № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ решением исполнительного комитета \_\_\_\_\_

районного (городского) Совета народных депутатов от «        » \_\_\_\_\_ 19    г.

№ \_\_\_\_\_ признаны непригодными для проживания.

Настоящая справка выдана тов. \_\_\_\_\_

(ф., и., о.)

для представления \_\_\_\_\_

(наименование органа)

**Начальник жилищно-эксплуатационной**

**организации** \_\_\_\_\_

подпись

ф., и., о.

## Приложение 6 Обязательное

# ПОЛОЖЕНИЕ

## о районной (городской) межведомственной комиссии при Исполкомах районных (городских) Советов народных депутатов

1. Районная (городская) межведомственная комиссия создается при Исполкомах районных (городских) Советов народных депутатов.

В состав комиссии входят:

председатель комиссии - заместитель председателя  
Исполкома

заместитель председателя инженер районного (городского)

комиссии - жилищного Управления  
члены комиссии (городских) - представители районных  
санэпидстанций,  
Государственного  
пожарного надзора, отдела  
Главного архитектора, бюро  
технической инвентаризации.

2. Комиссия (или по ее поручению отдельные ее члены) обследует жилые помещения по указанию Исполкома, запросов народных судов, прокуратуры, по просьбе учреждений и организаций.

3. В обязанность комиссии входит:

3.1. Определение пригодности жилой площади для постоянного проживания на основании требований, установленных «Положением по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания».

3.2. Рассмотрение жалоб организаций и граждан на решения межведомственных комиссий при исполкомах районных в городе Советов народных депутатов, поселковых жилищно-эксплуатационных организаций в отношении признания непригодности жилых домов и жилых помещений.

3.3. Определение технической возможности осуществления перепланировок и переустройства квартир.

4. Решение о непригодности комиссия принимает после обязательного обследования на месте и оформления акта по установленной форме.

5. Комиссия в своей работе руководствуется действующими законоположениями, постановлениями Правительства СССР и РСФСР, приказами Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР, решениями Исполкома, действующими строительными нормами и правилами, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также настоящим Положением.

6. Решения комиссии рассматриваются и утверждаются решением районного (городского) Исполкома Совета народных депутатов. Решение комиссии может быть обжаловано в установленном законодательством порядке.

7. Председатель комиссии организует и направляет всю работу комиссии. Он имеет право по своему усмотрению или требованию членов Комиссии:

7.1. Привлекать к работе в комиссии специалистов аппарата Жилищного управления, производственных жилищно-эксплуатационных трестов, участков и контор, проектно-изыскательских организаций системы жилищно-коммунального хозяйства, а также из других организаций.

7.2. Вскрывать конструктивные элементы зданий.

7.3. Привлекать работников жилищно-эксплуатационных организаций к своевременной подготовке объектов и мест обследования.

7.4. Опрашивать жильцов и арендаторов с целью уточнения вопросов, необходимых для принятия Комиссией окончательного решения.

7.5. При обнаружении неисправностей строительных конструкций или оборудования давать жилищно-эксплуатационным организациям обязательные для исполнения предписания об их устранении с установлением конкретных сроков, о чем делается соответствующая запись в акте. После утверждения акта председатель Комиссии сообщает заявителю или организации о принятом Комиссией решении.

7.6. Вызывать на заседания Комиссии представителей ведомств, которым принадлежат рассматриваемые дома, а также заявителей, нанимателей жилых помещений, представителей предприятий при разборе их заявлений.

8. На все заявления, запросы, поступающие в комиссию, даются ответы в установленные законодательством сроки. Регистрация, учет заявлений и запросов, направляемых в междуведомственную комиссию, ведется в канцелярии Жилищного управления.

## Приложение 7 Обязательное

# ПОЛОЖЕНИЕ

# О междуведомственной комиссии при исполкомах районного в городе Совета народных депутатов

1. Междуведомственная комиссия создается при исполкомах районных в городах Советов народных депутатов.

В состав междуведомственной комиссии входят:

председатель комиссии - заместитель председателя исполкома

заместитель председателя инженер районного жилищного

комиссии - управления (объединения)

члены комиссии - представители районных

санэпидстанций,

Государственного

пожарного надзора, отдела

Главного архитектора, бюро

технической инвентаризации.

2. Комиссия (или по ее поручению отдельные ее члены) обследует жилые помещения по указанию исполкома райсовета, Исполкома горсовета, по просьбе граждан, учреждений, общественных организаций, по запросам суда и прокуратуры.

3. В обязанность комиссии входит:

3.1. Определение пригодности жилой площади для постоянного проживания на основании требований, установленных «Положением по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания».

3.2. Определение технической возможности осуществления переустройства и перепланировок квартир.

Рассмотрение и утверждение проектов переустройств и перепланировок осуществляется на заседании междуведомственной комиссии в порядке, установленном «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».

4. Решение о непригодности комиссия принимает только после обязательного обследования жилых помещений на месте и оформление акта по установленной форме.

5. Междуведомственная комиссия в своей работе руководствуется действующими законоположениями и постановлениями Правительства СССР и РСФСР, приказами Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР, действующими строительными нормами и правилами, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также настоящим Положением.

6. Решения комиссии рассматриваются и утверждаются решением Исполкома районного Совета народных депутатов.

7. Решение комиссии может быть обжаловано в Городскую междуведомственную комиссию.

8. Председатель комиссии организует и направляет всю работу комиссии. Он имеет право по своему усмотрению или по требованию членов комиссии:

8.1. Привлекать к работе в комиссии специалистов аппарата районной жилищно-эксплуатационной организации, жилищно-эксплуатационных трестов, участков, контор, проектно-изыскательских организаций системы жилищно-коммунального хозяйства и других организаций.

8.2. Вскрывать конструктивные элементы зданий.

8.3. Привлекать работников жилищно-эксплуатационных организаций к своевременной подготовке объектов и мест обследования.

8.4. Опрашивать жильцов и арендаторов с целью уточнения вопросов, необходимых для принятия комиссией окончательного решения.

8.5. При обнаружении неисправностей строительных конструкций или оборудования давать жилищно-эксплуатационным организациям обязательные для исполнения предписания об их устранении с установлением конкретных сроков, о чем делается соответствующая запись в акте. После утверждения акта председатель комиссии сообщает заявителю или организации о принятом комиссией решении.

8.6. Вызывать на заседания комиссии представителей ведомств, которым принадлежат рассматриваемые дома, а также заявителей, нанимателей жилых помещений, представителей предприятий при разборе их заявлений.

9. На все заявления и запросы, поступающие в междуведомственную комиссию, ответы даются в установленные законодательством сроки. Регистрация, учет заявлений и запросов, направляемых в междуведомственную комиссию, ведется в канцелярии жилищного управления (объединения).

**Примечание.** При поселковых Советах народных депутатов междуведомственные комиссии не создаются. Вопросы признания непригодности рассматриваются и разрешаются районными междуведомственными комиссиями.

## СОДЕРЖАНИЕ

### [1. Общие положения](#)

### [2. Основания признания жилых домов и жилых помещений непригодными для постоянного проживания](#)

### [3. Порядок отнесения жилых домов и жилых помещений к категории непригодных для постоянного проживания](#)

### [Приложение 1 Перечень объемно-планировочных дефектов, дающих основание признавать площадь непригодной для постоянного проживания](#)

### [Приложение 2 Перечень санитарно-гигиенических условий, дающих основание признавать площадь непригодной для постоянного проживания](#)

### [Приложение 3 Список жилых домов и жилых помещений в городе \(поселке городского типа\), пригодность которых для постоянного проживания под сомнением](#)

### [Приложение 4 Акт](#)

### [Приложение 5 Справка о признании жилого дома \(жилого помещения\) непригодными для постоянного проживания](#)

### [Приложение 6 Положение о районной \(городской\) междуведомственной комиссии при Исполкомах районных \(городских\) Советов народных депутатов](#)

### [Приложение 7 Положение о междуведомственной комиссии при Исполкомах районного в городе Совета народных депутатов](#)

