

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА  
об утверждении Положения о порядке обследования  
технического и санитарного состояния жилых домов  
(жилых помещений) и признания их непригодными для  
проживания, а также переоборудования их для  
использования в других целях либо сноса**

**Nr.287 от 09.09.85**

\* \* \*

В соответствии со статьей 8 Жилищного кодекса Молдавской ССР Совет Министров Молдавской ССР постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке обследования технического и санитарного состояния жилых домов (жилых помещений) и признания их непригодными для проживания, а также переоборудования их для использования в других целях либо сноса и ввести его в действие с 1 октября 1985 г.

2. Исполнительным комитетам районных и городских Советов народных депутатов, министерствам, государственным комитетам и ведомствам, имеющим жилищный фонд, силами межрайонных бюро технической инвентаризации и подведомственных жилищно-эксплуатационных организаций обеспечить в 1986-1988 годах проведение обследования технического и санитарного состояния жилых домов (жилых помещений) государственного и общественного жилищного фонда с целью определения их пригодности для проживания в порядке, установленном Положением, утвержденным настоящим постановлением, с внесением результатов обследования в инвентарные дела и технические паспорта.

3. Установить, что в дальнейшем плановое обследование технического и санитарного состояния жилых домов (жилых помещений) с целью определения их пригодности для проживания проводится не реже одного раза в 10 лет, а также при возникновении необходимости в этом.

4. Министерству жилищно-коммунального хозяйства Молдавской ССР отменить с 1 октября 1985 г. Инструкцию о порядке отнесения жилых домов к категориям непригодных для проживания в связи с износом основных конструктивных элементов, утвержденную приказом от 2 июля 1981 г. Nr. 211.

Зам. Председателя  
Совета Министров Молдавской ССР

Е.Каленик

Управляющий Делами  
Совета Министров Молдавской ССР

В.Добында

г.Кишинев, 9 сентября 1985 г., Nr. 287

П О Л О Ж Е Н И Е  
о порядке обследования технического и санитарного  
состояния жилых домов (жилых помещений) и признания  
их непригодными для проживания, а также переоборудования  
их для использования в других целях либо сноса

1. Состояние жилых домов государственного и общественного жилищного фонда подлежит плановому обследованию с целью установления соответствия их пригодности для проживания по техническим и санитарным требованиям.

2. Обследование жилых домов государственного и общественного жилищного фонда осуществляют межрайонные бюро технической инвентаризации по заявкам жилищно-эксплуатационных организаций, предприятий, учреждений, организаций, имеющих жилищный фонд, с участием их представителей и за счет их средств. Для этих целей исполкомы местных Советов народных депутатов, предприятия, учреждения, организации выделяют специальные средства в суммах, необходимых для полного обследования всех жилых домов и внесения необходимых текущих изменений в инвентарные дела и технические паспорта.

3. Во время обследования состояния жилых домов проверяются: фундаменты, стены подвалов, подвалы (технические подполья); стены и элементы фасадов (балконы, карнизы и др.); стыковые соединения в крупнопанельных домах; междуэтажные и чердачные перекрытия, перегородки, лестничные марши; крыши домов и оборудование на них (дымовые и вентиляционные каналы и др.); лифты и их оборудование; инженерное оборудование жилых домов.

4. Непригодность жилых домов (жилых помещений) для проживания определяется согласно Перечню дефектов, по которым жилые дома (жилые помещения) признаются не соответствующими техническим и санитарным требованиям непригодными для проживания (приложение Nr.1).

5. Фактический износ жилых домов, при отнесении их к категории непригодных для проживания, определяется исходя только из износа основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия).

6. Обследование состояния жилых домов и жилых помещений проводится в два этапа - предварительный и окончательный.

На предварительном этапе межрайонные бюро технической инвентаризации по заказу жилищно-эксплуатационных организаций, предприятий, учреждений и организаций, имеющих жилищный фонд, составляют списки жилых домов или помещений (приложение Nr. 2) для обследования соответствующими комиссиями в целях определения пригодности их для проживания. Указанные списки с актами обследования (приложение Nr. 3) представляются исполкому районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Включенные в указанные списки дома на окончательном этапе обследуются межведомственной комиссией исполкома районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, которая в случае установления непригодности их для проживания готовит предложения соответствующему исполкому местного Совета народных депутатов о признании их непригодными для проживания и о переоборудовании таких домов (помещений) для использования в других целях либо о их сносе.

7. В состав межведомственной комиссии включаются: заместитель председателя исполкома районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов - председатель комиссии, главный инженер жилищно-эксплуатационной организации - заместитель председателя комиссии, представители органов архитектуры, санитарного и пожарного надзора, института "Молдкоммунпроект" и межрайонного бюро технической инвентаризации.

При обследовании технического и санитарного состояния домов ведомственного и общественного жилищного фонда в состав комиссии включается представитель соответствующего предприятия, учреждения,

организации, на балансе которых они находятся.

Состав комиссии утверждается исполкомом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

8. Межведомственная комиссия в своей работе руководствуется действующими нормативными актами по жилищному хозяйству, строительными нормами и правилами, санитарными нормами и правилами, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и настоящим Положением.

9. Председатель комиссии, его заместитель организуют и направляют работу комиссии. Они имеют право по своему усмотрению или по требованию членов комиссии:

- привлекать к работе комиссии специалистов проектных, научно-исследовательских и других организаций;
- организовать вскрытие конструктивных элементов зданий;
- привлекать работников жилищно-эксплуатационных организаций, предприятий, учреждений, организаций - владельцев к современной подготовке объектов и мест обследования;
- опрашивать жителей, арендаторов с целью уточнения вопросов, необходимых для принятия комиссией окончательного решения.

10. Межведомственная комиссия окончательно определяет непригодность для проживания жилых домов (жилых помещений) на основании Перечня дефектов после обязательного обследования на месте и оформления акта (приложение № 4).

Списки жилых домов (жилых помещений), определенных непригодными для проживания и подлежащих переоборудованию для использования в других целях либо сносу, комиссия представляет исполнительному комитету районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

11. Утверждение списков (приложение № 5) жилых домов (жилых помещений), отнесенных к категории непригодных для проживания, производится решением районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов на основании актов межведомственной комиссии.

12. Дома, подлежащие переоборудованию под другие цели, по решению исполнительных комитетов районных и городских Советов народных депутатов используются для собственных нужд, для нужд жилищно-эксплуатационных организаций либо сдаются в аренду в соответствии с Инструкцией о порядке сдачи в аренду и оплаты нежилых зданий и нежилых помещений в Молдавской ССР.

13. Сданные в аренду непригодные для проживания жилые дома (жилые помещения) переоборудуются в нежилые для необходимых арендатору целей за счет собственных средств арендатора.

14. Переоборудование непригодных для проживания жилых домов (жилых помещений) в нежилые осуществляется с соблюдением требований строительных норм и правил, Инструкции по капитальному ремонту жилых и общественных зданий в Молдавской ССР и других нормативных актов по данному вопросу.

15. Повторное заселение непригодных для проживания жилых домов (жилых помещений) гражданами категорически запрещается.

16. Принятые решения по данному вопросу с утвержденными отдельными списками жилых домов (жилых помещений), отнесенных к категории непригодных для проживания, подлежащих сносу или переоборудованию под другие цели, направляются (по одному экземпляру) межрайонному бюро технической инвентаризации, жилищно-эксплуатационной организации, предприятию, учреждению, организации по принадлежности жилого дома (жилого помещения) для внесения соответствующих изменений в инвентарные дела, технические паспорта и статистическую отчетность.

17. На основании решения исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов жилищно-эксплуатационные организации, предприятия, учреждения, организации, имеющие жилищный фонд, выдают нанимателям жилых помещений, признанных непригодными для проживания, по их требованию соответствующую справку (приложение Nr. 6).

Приложение Nr. 1  
к Положению

П Е Р Е Ч Е Н Ь

дефектов, по которым жилые дома (жилые помещения)  
признаются не соответствующими санитарным и техническим  
требованиям и непригодными для проживания

1. Физический износ несущих конструкций каменных домов свыше 70 процентов и деревянных домов и домов со стенами из прочих материалов (саманные, глинобитные и др.) свыше 65 процентов, а также неудовлетворительное состояние несущих конструкций, что может привести к обрушению или другому аварийному состоянию, опасному для жизни или здоровья людей.

2. Прогрессирующая деформация земной поверхности на прилегающих территориях, просадочных грунтах, после сейсмических воздействий, оползней, в зоне карстовых образований и подтоплений, которая по заключению специалистов может привести к обрушению зданий.

3. Наличие взрывоопасных или вредных для здоровья людей подземных газовых скоплений, поступающих в помещения жилого дома.

4. Расположение вблизи жилого дома (помещения) объектов, отрицательно влияющих на условия проживания жителей.

5. Недостаточное естественное освещение в связи с неблагоприятной их ориентацией, недостаточным размером или затемнением окон.

6. Расположение подоконников жилой комнаты ниже уровня отмостки (тротуара).

7. Высота от пола до потолка в жилых помещениях менее 2,4 метра.

8. Ширина прямоугольной или средняя ширина непрямоугольной комнаты менее или равна двум метрам (при этом ширина ниши, при ее наличии, не учитывается) в случае, если на такую комнату заключен отдельный договор найма.

9. Отметка пола комнаты находится ниже отметки поверхности отмостки (тротуара) более чем на половину высоты помещения.

10. Вход в совмещенный санузел или туалет непосредственно из жилого помещения.

11. Расположение туалетов, ванн или кухонь над жилыми комнатами или под ними.

12. Отсутствие в жилом помещении стационарных отопительных приборов и оборудования, а также возможности для их устройства.

13. Отсутствие в жилом помещении туалета, а также возможности оборудования его как в помещении, так и во дворе дома.

14. Наличие кухни, оборудованной в прихожей, коридоре, шириной менее 1,9м (если вход в жилое помещение осуществляется только через эту кухню). В этом случае признается непригодной для постоянного проживания одна из комнат, пригодная по техническим условиям для переоборудования под светлую кухню.

| № п. п. | Дата проведения инвентаризации (текущих изменений) | Адрес жилого дома (жилого помещения) | Наименование организации, предприятия, учреждения, владельца жилого дома (жилого помещения) | Год, пост-рой-ки | Площадь (кв.м) |       | Обнаруженные дефекты | Причины |
|---------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-------|----------------------|---------|
|         |                                                    |                                      |                                                                                             |                  | жилая          | общая |                      |         |

Приложение Nr. 3  
к Положению

А К Т  
обследования технического состояния жилого  
дома (жилого помещения)

В результате обследования технического состояния жилого дома  
(жилого помещения) по адресу:

ул. (пер.) \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_, принадлежащего \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, по состоянию на \_\_\_\_\_  
установлено:

I. Общие сведения

1. Год постройки \_\_\_\_\_
2. Число этажей \_\_\_\_\_
3. Количество квартир \_\_\_\_\_  
в том числе: 1-комнатных \_\_\_\_\_, 2-х комнатных \_\_\_\_\_  
3-х комнатных \_\_\_\_\_
4. Жилая площадь \_\_\_\_\_
5. Общая площадь \_\_\_\_\_
6. Площадь подвала \_\_\_\_\_
7. Площадь цокольного этажа \_\_\_\_\_
8. Помещения, используемые для других нужд, в том числе под \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ кв.м, \_\_\_\_\_ кв.м, \_\_\_\_\_ кв.м., \_\_\_\_\_ кв.м.
9. Стоимость здания восстановительная \_\_\_\_\_ тыс.руб.  
действительная \_\_\_\_\_ тыс.руб.

II. Результаты осмотра частей здания  
и конструктивных элементов

| -----    |                                       |          |                       |          |
|----------|---------------------------------------|----------|-----------------------|----------|
| Nr. п.п. | Наименование конструктивных элементов | Материал | Техническое состояние | % износа |
| -----    |                                       |          |                       |          |
| 1.       | Фундамент                             |          |                       |          |
| 2.       | Несущие стены:                        |          |                       |          |
|          | наружные                              |          |                       |          |
|          | внутренние                            |          |                       |          |
| 3.       | Перегородки                           |          |                       |          |
| 4.       | Чердачное перекрытие                  |          |                       |          |
| 5.       | Междуэтажные перекрытия               |          |                       |          |
| 6.       | Крыша                                 |          |                       |          |
| 7.       | Полы                                  |          |                       |          |
| 8.       | Окна                                  |          |                       |          |
| 9.       | Двери                                 |          |                       |          |

III. Заключение  
о техническом состоянии дома (жилого помещения)

На основании результатов осмотра технического состояния жилого дома  
(жилого помещения) выявлено следующее:

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

Исполнитель \_\_\_\_\_  
Начальник \_\_\_\_\_ МБТИ \_\_\_\_\_

Приложение Nr. 4  
к Положению

А К Т  
обследования жилого дома (жилого помещения)  
№. \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в г. (пгт) \_\_\_\_\_  
на предмет пригодности его для проживания

Настоящий акт составлен комиссией, созданной на основании решения  
исполкома \_\_\_\_\_ городского (районного) Совета народных  
депутатов от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_ г. №. \_\_\_\_\_ в составе:  
председателя комиссии

- зам.председателя исполкома  
городского (районного) Совета  
народных депутатов  
тов. \_\_\_\_\_

заместители председателя  
комиссии:

- главного инженера жилищно-  
эксплуатационной организации  
тов. \_\_\_\_\_

членов комиссии:

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

Комиссия, произведя необходимое уточнение данных жилым доме (жилом  
помещении), установила следующее:

Жилой дом (жилое помещение в доме) №. \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_  
в г. (пгт) \_\_\_\_\_ является непригодным для проживания,  
так как \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Выводы комиссии: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Председатель комиссии

подпись \_\_\_\_\_  
(ф.и.о.)

Члены комиссии:

подписи: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Приложение Nr. 5  
к Положению

УТВЕРЖДЕН  
решением исполкома городского  
(районного) Совета народных  
депутатов от 19\_\_г. Nr. \_\_\_\_\_

С П И С О К  
жилых домов (жилых помещений), отнесенных к категории  
непригодных для проживания

| Nr. п.п. | Адреса жилых домов (жилых помещений) | Владелец жилого дома (жилого помещения) | В жилом доме (жилом помещении) проживает | Фамилии, имена, отчества нанимателей жилых помещений и места их работы | На каком основании признаны непригодными для проживания | Примечание |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------|
|          |                                      |                                         | семейный и индивидуальный                |                                                                        |                                                         |            |

Председатель межведомственной  
комиссии

(подпись)

(ф.и.о.)

Приложение Nr. 6  
к Положению

С П Р А В К А

"\_\_" \_\_ 19\_\_ г. г. (пгт) \_\_\_\_\_

Настоящим удостоверяется, что жилой дом (жилое помещение в доме) Nr. \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в гор., в котором проживает гр-н (ка), решением исполкома городского (районного) Совета народных депутатов от "\_\_" \_\_ 19\_\_ г. Nr. \_\_\_\_\_ признан непригодным для проживания.

Справка выдана для предъявления по месту требования \_\_\_\_\_

(наименование организации)

Руководитель  
жилищно-эксплуатационной  
организации, предприятия,  
учреждения, организации

(подпись)

(ф.и.о.)