

## ДЗЯРЖАЎНЫ СТАНДАРТ РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ

**ЖЫЛЛЁ**  
**Асноўныя палажэнні**

**ЖИЛИЩЕ**  
**Основные положения**

Выданне афіцыйнае

Міністэрства архітэктуры і будаўніцтва  
Рэспублікі Беларусь

Мінск

СТБ 1154-99

УДК 728.1:006.354(476)

Ж42

**Ключевые слова:** благоустроенное жилище, гарантийный срок эксплуатации, домохозяйство, жилой дом, приквартирный участок, усадебный жилой дом, хозяйственные помещения и постройки.

ОКС РБ 91.040.30  
ОКП РБ 45.21.1

**Предисловие**

**1** РАЗРАБОТАН Государственным предприятием «Стройтехнорм» Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь.

ВНЕСЕН Главным Управлением территориального развития градостроительства и архитектуры Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь.

**2** УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 21 января 1999 г. № 8.

**3** ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ.

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Издан на русском языке.

© Минстройархитектуры Республики Беларусь, 1999

## Содержание

1	Область применения.....	1
2	Основные требования и условия, предъявляемые в установленном порядке при проектировании, строительстве и эксплуатации благоустроенных жилых домов .....	2
3	Номенклатура требований, характеризующих потребительские свойства жилищ .....	3
4	Определения .....	5
	Приложение А Классификация жилых домов .....	12

## СТБ 1154-99

## Введение

Введение в действие настоящего стандарта «Жилище. Основные положения» вызвано необходимостью конкретизировать защиту интересов потребителей и государства в вопросах качества жилищ путем установления в государственных стандартах оптимальных (в том числе обязательных) потребительских качеств благоустроенных жилищ, уровень которых гарантируется государством.

## ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТАНДАРТ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**ЖИЛИЩЕ**  
Основные положения

**ЖЫЛЛЁ**  
Асноўныя палажэнні

**DWELLING**  
Basic principles

Дата введения 1999-07-01

**1 Область применения**

Система жилищных стандартов, включая настоящий стандарт, обязательна для применения на всей территории Республики Беларусь в сферах проектирования, строительства, нормирования, найма, аренды, первичного распределения и заселения, учета жилищ независимо от форм собственности, источников финансирования и способов строительства благоустроенных жилищ.

Настоящий стандарт устанавливает:

- основные требования и условия, предъявляемые в установленном порядке при проектировании, строительстве и эксплуатации благоустроенных жилых домов;
- номенклатуру требований, характеризующих потребительские свойства жилищ;
- термины с соответствующими определениями, используемые в области жилищных отношений.

Настоящий стандарт служит основой для разработки группы государственных стандартов на различные типы жилищ, на отдельные требования к жилищам.

---

**Издание официальное**

**1**

**СТБ 1154-99**

## **2 Основные требования и условия, предъявляемые в установленном порядке при проектировании, строительстве и эксплуатации благоустроенных жилых домов**

**2.1** Состав, порядок разработки и согласования проектов благоустроенных жилых домов (в дальнейшем – жилых домов) осуществляется в строгом соответствии со строительными нормами и правилами, действующими на территории Республики Беларусь.

Строительство жилых домов осуществляется по проектам, прошедшим государственную вневедомственную экспертизу.

**2.2** Разработчиком градостроительного, архитектурного (строительного) проектов благоустроенных жилых домов выступает юридическое лицо, имеющее соответствующую лицензию, полученную в установленном порядке.

Подрядчиками по строительству (реконструкции, ремонту, реставрации и благоустройству) объектов жилищного назначения могут выступать юридические и физические лица, имеющие соответствующую лицензию, полученную в установленном порядке.

**2.3** Законченные строительством благоустроенные жилые дома принимаются в эксплуатацию в порядке, установленном государственными строительными нормами Республики Беларусь.

Приемке в эксплуатацию в установленном порядке подлежат все благоустроенные жилые дома независимо от форм собственности, источников финансирования, ведомственной принадлежности и способов строительства.

Не допускаются к приемке в эксплуатацию объекты, построенные с отступлением от проекта, утвержденного в установленном порядке или же построенные по проектам, не прошедшим государственную вне ведомственную экспертизу.

**2.4** Эксплуатация жилища обеспечивается в строгом соответствии с проектными требованиями.

Пользователь (заказчик) не вправе самовольно изменять функциональное назначение, конструктивную основу объекта, его физические параметры и эстетические качества.

2

**СТБ 1154-99**

**2.5** Гарантийный срок эксплуатации объектов жилищного строительства независимо от форм собственности подрядчиков, их подчиненности и источников финансирования строительства при соблюдении потребителем условий эксплуатации должен быть не менее 2 лет, имея в виду, что в указанный срок подрядчик за счет собственных средств устраняет выявленные в процессе эксплуатации допущенные им дефекты.

### **3 Номенклатура требований, характеризующих потребительские свойства жилищ**

Потребительские требования к жилищам определяют параметры жилищных единиц, жилых зданий, других объектов жилой среды таким образом, что соответствующие этим требованиям жилые объекты обеспечивают всем безопасные и здоровые условия проживания, экономное расходование энергии, психологический комфорт, возможность выполнения всех необходимых видов деятельности без излишних затрат усилий и времени на передвижение и ожидание.

#### **3.1 Требования безопасности проживания:**

- требования противопожарной безопасности;
- требования технической безопасности (в период нормативного срока эксплуатации зданий и во время стихийных бедствий);
- требования безопасности пользования инженерным оборудованием;
- требования функциональной безопасности, в том числе и для физически ослабленных лиц;
- требования экологической безопасности;
- требования радиационной безопасности;
- требования криминальной безопасности.

#### **3.2 Требования санитарно-гигиенического комфорта при проживании:**

- требования к составу воздуха и интенсивности воздухообмена;

3

### **СТБ 1154-99**

- требования к количеству и качеству питьевой воды;
- требования к удалению жидких отходов и нечистот;
- требования к удалению твердых отходов (в том числе громоздких);
- требования к влажности несущих и ограждающих строительных конструкций;
- требования к инсоляции помещений;
- требования к освещенности помещений;
- требования к температурно-влажностному комфорту в помещениях;
- требования к акустическому комфорту.

#### **3.3 Социально-функциональные требования:**

- требования пространственной автономности каждого домохозяйства;
- требования возможности уединения, обособления, общения;
- требования вариантности (изменяемости) планировочного решения;
- требования пространственного разделения в жилищной единице видов деятельности, не совместимых по гигиеническим или этическим соображениям;
- требования планировочной связи между пространственными составляющими жилищных единиц;
- требования включения жилищной единицы в комплексную жилую среду.

#### **3.4 Требования контроля потребительских качеств:**

- наличие выданных аккредитованными лабораториями сертификатов качества строительных конструкций, материалов, изделий и оборудования;
- наличие лицензий на производство проектных и строительных работ;

4

- требования соблюдения установленного порядка разработки, согласования и экспертизы градостроительной и проектной документации;
- требования по размещению жилых домов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;
- требования по исключению самовольного изменения заказчиком (пользователем) функционального назначения, конструктивной основы, физических параметров и эстетических качеств объекта жилой среды;
- обеспечение соблюдения нормативных и проектных требований при выполнении строительно-монтажных работ, а также при эксплуатации жилых домов.

### 3.5 Требования к экономии энергии:

- требования к энергоэффективности объемно-планировочного решения;
- требования к энергоэффективности ограждающих конструкций;
- требования к системам теплоснабжения, отопления и вентиляции;
- требования к системам контроля энергопотребления.

Потребительские требования к жилищам устанавливаются в конкретных стандартах с учетом классификации жилых домов (см. приложение А).

## 4 Определения

В настоящем стандарте применяют следующие термины с соответствующими определениями:

*Безусадобный жилой дом* – жилой дом без приквартирных участков.

*Благоустроенное жилище* – жилое помещение, обеспеченное хозяйственно-питьевым и горячим водоснабжением и канализацией, отоплением и вентиляцией, радиофикацией,

5

## СТБ 1154-99

электроосвещением от централизованных, местных или индивидуальных систем с использованием традиционных или альтернативных источников, оборудованное газовыми или электрическими напольными плитами, санблоком.

*Блокированный жилой дом* – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, вход в каждую из которых организован непосредственно с придомовой территории.

*Внутридомовые устройства общего пользования в многоквартирных домах* – лифты, мусоропроводы, системы дымоудаления, кодовые замки и т.п., расположенные вне объема жилых помещений, но внутри дома.

*Вспомогательные помещения жилого дома* – помещения, расположенные вне квартиры и предназначенные для обеспечения эксплуатации жилого дома (вестибюли, коридоры, галереи, лестничные марши и площадки, лифтовые холлы и т.п.).

*Гарантийный срок эксплуатации* – это срок, в период которого (при соблюдении потребителем условий эксплуатации) подрядчик за счет собственных средств обязан устранить выявленные в процессе эксплуатации жилого дома допущенные им дефекты.

*Группа государственных стандартов Республики Беларусь* – совокупность взаимосвязанных государственных стандартов, определяющих потребительские требования к жилым объектам – жилым комплексам, жилым домам, усадьбам, жилым помещениям различного типа.

*Домохозяйство* – общность людей, проживающих совместно, ведущих общий быт, имеющих общий бюджет; домохозяйства могут быть семейными (семья, семейная группа), не семейными (одиночка), смешанными (семья с домработницей, другими домочадцами).

*Дополнения к жилому помещению* – постройки, помещения, земельные участки, находящиеся в пользовании домохозяйства, но пространственно отделенные от его жилищной единицы (гаражи, дачные и садовые домики, дачные и садовые участки, кладовые в подвалах многоквартирных жилых домов, мастерские художников, архитекторов, дизайнеров, др.).

6

**СТБ 1154-99**

*Жилая комната* – отдельное помещение для проживания в квартире (одноквартирном жилом доме); комната в жилом помещении, предназначенная для сна, отдыха, досуга, приема пищи. К жилым комнатам не относятся санитарные узлы, кухни, прихожие, гардеробные и т.п., а также производственные помещения для индивидуальной трудовой деятельности или надомного труда, если выполняемые в этих помещениях процессы не могут быть совмещены с функциями жилых комнат.

*Жилая среда (жилище в широком смысле слова)* – совокупность всех материально-пространственных объектов, обеспечивающих бытовую деятельность населения, от жилой комнаты до жилых территорий поселения.

*Жилищная единица* – жилище, предназначенное или фактически используемое для проживания домохозяйства. Современные *формы жилищных единиц* – усадьба (квартира с приквартирным участком), квартира, жилая комната, жилое место.

*Жилищный фонд* – совокупность всех жилых помещений Республики Беларусь независимо от форм собственности; совокупность всех жилых помещений, расположенных на определенной территории, включающая жилые дома общего типа, специальные жилые дома (общежития, дома маневренного фонда, жилые дома для престарелых, дома интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), служебные и иные жилые помещения.

В жилищный фонд не включаются: помещения, предназначенные для сезонного проживания (дачные и садовые домики, дома, квартиры, номера для отдыха в профилакториях, домах отдыха, кемпингах и т.п.); помещения, предназначенные для временного проживания (номера гостиниц, помещения для приезжих); помещения, предназначенные для проживания, но не завершенные строительством; передвижные жилища (вагоны, трейлеры, палатки, др.); самовольно построенные или заселенные непригодные для проживания строения независимо от факта их использования для проживания; жилые корпуса колоний и тюрем, казармы и т.п.

*Жилое помещение (жилище в узком смысле слова)* – помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан; здание или его обособленная пространственная часть,

7

**СТБ 1154-99**

предназначенная или фактически используемая для проживания домохозяйства и признанная жилым помещением в установленном порядке.

Жилое помещение может совпадать с жилищной единицей (квартира, жилая комната) или ее частью (одноквартирный жилой дом в составе усадьбы).

*Жилое помещение специального пользования (социальное жилище)* – жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма.

*Жилой дом* – здание, в котором более половины площади пола занято жилыми помещениями.

Площадь здания и общая площадь жилых помещений рассчитываются согласно действующим нормативно-техническим документам.

*Жилой объект общего типа* – жилой комплекс, жилой дом, усадьба и жилое помещение, пригодные для использования большинством домохозяйств.

*Квартира* – жилое помещение, состоящее из одной либо нескольких жилых комнат, кухни и других подсобных помещений, вход в которое организован с придомовой территории или из вспомогательных помещений жилого дома.

*Комплексная жилая среда* – жилая застройка, в которой каждый жилой дом обеспечен благоустроенной придомовой территорией, имеет удобную пешеходную связь с остановками общественного транспорта и учреждениями приближенного обслуживания, а также удобную транспортную или пешеходную связь с местами приложения труда, с учреждениями и предприятиями периодического и эпизодического обслуживания, рекреационными объектами общего пользования.

*Многоквартирный жилой дом* – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, входы в которые организованы из вспомогательных помещений жилого дома.

*Одноквартирный жилой дом* – жилой дом, состоящий из одной квартиры, вход в которую организован непосредственно с придомовой территории.

8

**СТБ 1154-99**

*Открытое помещение* – помещение, не имеющее ограждений хотя бы с одной стороны.

*Помещения в составе жилищной единицы* – часть пространства в объеме жилого помещения, имеющая пол и хотя бы с одной стороны ограниченная стеной.

*Постройки в составе жилищной единицы* – здания и сооружения в составе усадьбы, пространственно отделенные от объема основного жилого помещения.

*Подсобные помещения в объеме жилого помещения* – помещения, находящиеся внутри квартиры (одноквартирного жилого дома) и предназначенные для хозяйственно-бытовых нужд проживающих; помещения, не являющиеся жилыми комнатами и не предназначенные для индивидуальной трудовой деятельности или надомного труда.

К подсобным помещениям относятся: кухни, санузлы, прихожие, гардеробные, постирочные, рабочие (бытовые) комнаты, топочные, кладовые, коридоры, холлы, шлюзы, помещения без окон, открытые и холодные помещения и т.п.

*Помещения общественного назначения* – помещения в жилых домах (включая общежития, дома-комплексы, дома-интернаты, приюты, другие специальные жилые дома) для бытового, торгового, медицинского и культурно-массового обслуживания, общественного питания, а также для трудовой, бытовой, учебной и физической деятельности.

*Помещение, пригодное для проживания* – помещение, отвечающее минимальным потребительским требованиям к безопасности и санитарно-гигиеническому комфорту, закрепленным действующими законодательными актами, нормативно-техническими документами.

*Потребительские требования к жилищам* – характеристики и параметры жилых помещений, жилых домов, их местоположения, определяющие уровень безопасности проживания, энергопотребления, санитарно-гигиенического и социально-функционального комфорта проживания.

*Придомовая территория* – участок земли, отведенный для строительства и обслуживания

**СТБ 1154-99**

жилого дома или группы жилых домов.

*Приквартирный участок* – участок земли в составе усадьбы, имеющий непосредственную связь с квартирой.

*Производственные помещения и постройки в жилище* – помещения и постройки в жилищных единицах, предназначенные или фактически используемые для индивидуальной трудовой деятельности или надомного труда.

*Сертификация используемой в строительстве продукции* – процедура аттестации, в которой третья сторона письменно подтверждает, что качественные характеристики продукции проверены и соответствуют положениям или требованиям нормативных документов.

*Социально уязвимые категории населения* – домохозяйства, которые по неустранимым объективным причинам (состояние здоровья, возраст, состав семьи, недоступность рабочих мест, стихийные бедствия) не могут обеспечить себе прожиточный минимум, в том числе не могут решить свои жилищные проблемы. Порядок отнесения домохозяйств к числу социально уязвимых устанавливается законодательством.

*Специальное жилище* – жилые помещения и дома, предназначенные для проживания таких домохозяйств, для которых пользование жилыми помещениями общего типа невозможно либо существенно затруднено; к специальным жилым помещениям относятся: общежития, квартиры и жилые дома для инвалидов, престарелых, жилые дома маневренного фонда, жилые дома для экстренного заселения жертв стихийных, техногенных, социальных катастроф, приюты для бездомных и т.п.

*Срок службы (долговечности) сооружения* – временной период, после которого сооружение окончательно прекращает выполнение предписанных ему функций.

*Технический паспорт сооружения* – совокупность технических документов, относящихся к проектированию, строительству, приемке, эксплуатации и наблюдению за поведением сооружения при эксплуатации, которые охватывают все данные, необходимые для идентификации и определения технического (физического) состояния соответствующего сооружения и его

10

**СТБ 1154-99**

эволюции во времени.

*Усадебный жилой дом* – жилой дом, квартиры в котором (все или часть) обеспечены приквартирными участками.

*Усадьба* – жилищная единица, включающая квартиру (квартиры) и приквартирный участок, а также хозяйственные, производственные, рекреационные постройки и площадки, зеленые насаждения в границах участка.

*Физически ослабленные лица* – люди, испытывающие затруднения при передвижении и самообслуживании (дети, старики, инвалиды различных нозологических групп, больные-хроники, травмированные, беременные и т.п.).

*Хозяйственные помещения и постройки в жилищной единице* – помещения и постройки, используемые для ведения личного подсобного хозяйства.

*Холодное помещение* – помещение, в котором не установлены отопительные устройства.



*Приложение А*  
(рекомендуемое)

**Классификация жилых домов**

**А.1** Классы жилых домов выделяются по нижеследующим признакам.

**А.1.1** По назначению:

- жилые дома общего типа, в т.ч. дома социального пользования;
- жилые дома специального назначения;
- жилые дома смешанного назначения.

**А.1.2** По числу квартир:

- многоквартирные жилые дома;
- многоквартирные жилые дома.

**А.1.3** По наличию приквартирных участков:

- усадебные жилые дома;
- безусадебные жилые дома.

**А.1.4** По этажности жилых домов (число надземных этажей):

- малоэтажные жилые дома – 1-3 этажей;
- жилые дома средней этажности – 4-5 этажей;
- многоэтажные жилые дома – 6-9 этажей;
- жилые дома повышенной этажности – 10-16 этажей;
- высотные жилые дома – 17 и более этажей.

**А.1.5** По наличию встроенно-пристроенных нежилых помещений:

- жилые дома с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями;
- жилые дома без встроенно-пристроенных нежилых помещений.

12

**СТБ 1154-99**

**А.1.6** По наличию в составе жилищных единиц производственных помещений и построек для индивидуальной трудовой деятельности или надомного труда:

- жилые дома без производственных помещений или построек в составе жилищных единиц;
- жилые дома, в состав жилищных единиц которых входят производственные помещения.

13