



Как купить дом в Беларуси за одну базовую величину

Пошаговый гайд по покупке пустующих домов через
Единый реестр

Как найти объект, проверить документы, оформить
сделку и избежать юридических рисков

Единый
реестр

Дом +
земля

Чек-
листы

dom_belarus · Дом в Беларуси

[instagram.com/dom_belarus](https://www.instagram.com/dom_belarus) · belofis.by/dom

Актуализировано: июль 2026

1. Вступление

В Беларуси существует механизм, по которому отдельные пустующие жилые дома можно приобрести за одну базовую величину. В 2026 году одна базовая величина составляет 45 BYN, поэтому в карточках и публикациях часто встречается формулировка «дом за 45 рублей».

Такая возможность связана не с обычной распродажей недвижимости, а с вовлечением пустующих домов в хозяйственный оборот. Ключевой документ по теме — Указ Президента Республики Беларусь № 116 от 24 марта 2021 года «Об отчуждении жилых домов в сельской местности и совершенствовании работы с пустующими домами».

Важно: 45 BYN — это не всегда итоговая стоимость

Даже если начальная цена дома указана как одна базовая величина, у покупателя могут появиться расходы на регистрацию, оформление земельного участка, оценку, участие в аукционе, публикации, ремонт, снос, подключение коммуникаций и юридическую проверку.

Этот гайд написан для человека без опыта сделок с недвижимостью. Его задача — не заменить консультацию исполкома или юриста, а дать понятную карту действий: где искать объект, что проверить до подачи заявления, чем отличается прямая продажа от аукциона и почему земля под домом требует отдельного внимания.

Что внутри

- что такое пустующий дом и почему он попадает в реестр
- как пользоваться Единым реестром пустующих домов
- пошаговый алгоритм покупки: от поиска до регистрации
- разница между прямой продажей и аукционом
- земельный участок: что уточнить до сделки
- чек-листы для осмотра дома, проверки рисков и расчета расходов

Совет: Информационный характер

Материал подготовлен как практическая памятка. Он не является юридической консультацией и не учитывает индивидуальные обстоятельства конкретной сделки.

2. Что такое пустующий дом

Пустующий дом — это не просто старый или заброшенный дом, который давно не используют. Для продажи через описанный механизм объект должен пройти установленную процедуру: выявление, проверку, признание пустующим, дальнейшую работу исполкома и, в отдельных случаях, передачу в коммунальную собственность для продажи.

Какие дома могут считаться пустующими

- дома, которые длительное время не используются для проживания
- объекты в неудовлетворительном или аварийном состоянии
- дома, по которым исполком проводит поиск собственников
- дома, по которым принято решение о признании пустующими

Почему они попадают в реестр

Цель реестра — собрать сведения о пустующих объектах, автоматизировать работу местных органов и дать гражданам возможность видеть потенциальные объекты для покупки.

Кто принимает решение о продаже

Ключевые решения принимает местный исполнительный комитет по месту нахождения дома. Именно исполком ведет работу с объектом, определяет дальнейшее использование, публикует сведения о продаже, принимает заявления и заключает договор после прохождения установленной процедуры.

Почему объект может продаваться напрямую или через аукцион

Указ № 116 и подзаконные акты предусматривают два основных пути реализации: аукцион, в том числе электронные торги, и продажу без аукциона. Способ зависит от статуса объекта, населенного пункта, решения исполкома, наличия претендентов и условий опубликованного извещения.

Важно: Проверяйте статус не только по карточке

Карточка в реестре — отправная точка, но перед осмотром и подачей заявления нужно связаться с исполкомом. Статус объекта, способ продажи, сроки и перечень документов могут меняться.

Риск: Не все дома продаются за одну базовую

Начальная цена может формироваться от рыночной стоимости, затем снижаться по установленной процедуре. В отдельных населенных пунктах начальная цена может сразу быть одной базовой величиной, но это нужно подтверждать по конкретному объекту.

3. Единый реестр пустующих домов

Единый реестр пустующих домов находится на сайте eri2.nsa.by. Доступ к реестру открыт и бесплатен. На практике он удобен как первая точка поиска: можно выбрать регион, посмотреть характеристики дома, фото, местоположение на карте, стадию работы с объектом и контакты для связи.

Шаг	Что сделать
1. Откройте официальный сайт	Перейдите на eri2.nsa.by . Если сайт предлагает режим доступа, выберите просмотр или вход как гость.
2. Выберите раздел пустующих домов	На портале отображаются разные имущественные ресурсы. Нужен именно Единый реестр пустующих домов.
3. Настройте фильтры	Выберите область, район, населенный пункт. Для покупки удобно включить фильтр по объектам, доступным к продаже.
4. Откройте карточку объекта	Смотрите адрес, фото, площадь, материал стен, год постройки, износ, участок, статус и контакты исполкома.
5. Проверьте способ продажи	В карточке или разделе «Информация о продаже» ищите указание: прямая продажа, аукцион, начальная цена, сроки.
6. Позвоните в исполком	Уточните, актуальна ли продажа, нет ли заявлений от других претендентов, какие документы нужны и можно ли осмотреть дом.

Совет: Сайт может обновляться

Интерфейс реестра и набор фильтров могут меняться. Если не находите нужный раздел, ищите вкладки «Просмотр», «Войти как гость», «Дома для продажи» или обращайтесь к инструкции на сайте/в исполком.

Какие данные смотреть в карточке объекта

- точный адрес и местоположение на карте
- фото дома и участка
- материал стен, этажность, площадь, год постройки, процент износа
- состояние: разрушен, аварийный, пригодность для восстановления
- площадь земельного участка, если она указана
- стадия работы исполкома с домом
- информация о продаже: цена, способ продажи, сроки
- контакты исполкома или организации, которая проводит торги

4. Мини-чек-лист по карточке объекта

Перед тем как ехать на осмотр, удобно распечатать этот список или сохранить его в заметках. Заполните его по каждому дому, который рассматриваете.

☐ Адрес объекта	☐ ID или ссылка на карточку в реестре
☐ Область, район, сельсовет/населенный пункт	☐ Статус дома
☐ Ориентировочная цена	☐ Способ продажи: прямая продажа или аукцион
☐ Есть ли информация о земельном участке	☐ Площадь участка
☐ Материал стен и площадь дома	☐ Процент износа
☐ Есть ли фото и описание состояния	☐ Коммуникации и подъезд
☐ Контакт исполкома	☐ Дата звонка/ответа исполкома
☐ Какие документы запросили	☐ Можно ли осмотреть дом и когда

Вопросы исполкому перед осмотром

- Дом сейчас действительно доступен для покупки?
- Продажа будет без аукциона или через торги?
- Указанная цена окончательная или начальная?
- Есть ли уже другие претенденты?
- Какие документы нужно подать и в какие сроки?
- Можно ли получить копию/реквизиты извещения о продаже?
- Кто покажет дом и можно ли зайти внутрь?
- Есть ли информация о земле и ограничениях по участку?
- Какие обязательства будут у покупателя после сделки?

Совет: Записывайте фамилию и должность собеседника

После телефонного разговора полезно отправить уточняющее письмо или электронное обращение в исполком. Письменный ответ проще использовать при планировании сделки.

5. Пошаговый алгоритм покупки

Ниже — базовая карта действий. Конкретная процедура зависит от региона, статуса объекта, способа продажи и документов, которые запросит местный исполком.

Этап	Что сделать	На что обратить внимание
1. Найти дом в реестре	Выбрать регион, район, населенный пункт, открыть карточку объекта.	Цена, статус, фото, описание, износ, способ продажи, контакты.
2. Связаться с исполкомом	Уточнить, доступен ли объект для покупки, как подать заявление и как осмотреть дом.	Способ продажи, сроки, список документов, наличие других претендентов.
3. Осмотреть дом	Приехать на место, оценить дом снаружи и внутри, сделать фото и видео.	Крыша, стены, фундамент, печь, коммуникации, подъезд, сырость, следы пожара.
4. Проверить землю	Уточнить правовой статус земельного участка и порядок его оформления.	Аренда, собственность, пожизненное наследуемое владение, границы, ограничения.
5. Подать заявление	Обратиться в местный исполнительный комитет или к организатору аукциона.	Перечень документов, срок приема заявок, задаток при аукционе, доверенность при представителе.
6. Прямая продажа или аукцион	Пройти выбранную процедуру покупки.	Цена может отличаться от одной базовой величины; на аукционе возможна конкуренция.
7. Оформить договор	Подписать договор купли-продажи с исполкомом после выполнения условий процедуры.	Предмет сделки, цена, сроки оплаты, обязанности сторон, расходы на оценку/торги.
8. Зарегистрировать права	Обратиться в организацию по госрегистрации недвижимости и оформить права на дом и участок.	Для дальнейших действий с объектом права и документы должны быть оформлены корректно; перепродажа без оформления прав не допускается.

Риск: Не пропускайте шаг с землей

Покупатель может смотреть на дом как на главный объект, но на практике ценность сделки часто связана с участком. Неясный статус земли может сделать покупку крайне рискованной.

6. Прямая продажа или аукцион

Самая частая путаница у новичков — считать, что дом из реестра всегда можно просто купить за 45 BYN. На практике нужно смотреть способ продажи конкретного объекта.

Прямая продажа

Возможна, когда дом реализуется без торгов. Покупатель подает заявку и документы в установленный срок. Если исполком принимает решение о продаже конкретному претенденту, далее оформляется договор купли-продажи.

Аукцион

Проводится, если объект реализуется через торги. Участнику обычно нужно подать заявление, документы, внести задаток и подписать соглашение с организатором торгов.

Важно: Одна базовая — не гарантия финальной цены

Начальная цена может быть 45 BYN, но при аукционе итоговая цена зависит от участников торгов. Кроме того, могут быть расходы на оценку, публикации, организацию торгов, регистрацию и дальнейшие работы.

Критерий	Прямая продажа	Аукцион
Цена	Может быть одна базовая величина, если так решил исполком или цена снижена по процедуре.	Может увеличиться в ходе торгов; итог зависит от участников и условий аукциона.
Конкуренция	Обычно ниже, но другие заявления тоже возможны.	Возможны другие участники и повышение цены.
Скорость	Может быть проще, если объект готов к продаже и документов достаточно.	Зависит от даты торгов, публикации извещения и допуска участников.
Документы	Заявка, документ личности, доверенность при представителе, иные документы по перечню.	Заявление на участие, документы, задаток, соглашение с организатором торгов.
Риски	Нужно тщательно проверить документы, землю и обязательства покупателя.	Нужно учитывать условия аукциона, задаток, шаг торгов, сроки оплаты и дополнительные расходы.

7. Земельный участок

Дом и земля — связанные, но не всегда одинаково оформленные объекты. У дома может быть один набор документов, у участка — другой. Поэтому до сделки важно понять, на каком праве предоставляется участок, какие у него границы и какие ограничения действуют.

Какие правовые режимы могут встретиться

- частная собственность
- аренда
- пожизненное наследуемое владение
- постоянное или временное пользование в случаях, предусмотренных законодательством
- иной режим, который нужно уточнить в исполкоме и органе госрегистрации

Риск: Участок может иметь ограничения

Ограничения могут касаться охранных зон, водоохраных зон, линий электропередачи, дорог, сервитутов, градостроительных требований, назначения земли или правил реконструкции.

Что спросить в исполкоме

- ☐ Какой статус у земельного участка?
- ☐ Передается ли участок вместе с домом или оформляется отдельно?
- ☐ На каком праве участок может быть предоставлен покупателю?
- ☐ Есть ли зарегистрированные границы и кадастровый номер?
- ☐ Есть ли ограничения по использованию участка?
- ☐ Можно ли реконструировать дом?
- ☐ Можно ли снести дом и построить новый?
- ☐ Есть ли требования по срокам освоения участка?
- ☐ Есть ли задолженности, споры или неурегулированные вопросы по земле?
- ☐ Какие документы выдадут после договора купли-продажи?

Совет: Попросите показать землю на карте

Перед поездкой сохраните координаты и проверьте подъезд. На месте убедитесь, что фактические границы не конфликтуют с соседями, дорогой, забором или хозпостройками.

8. Проверка состояния дома

Дом за минимальную цену часто требует крупных вложений. Иногда покупатель фактически приобретает не готовый дом, а участок с обязанностью привести строение в порядок или снести его.

Практический чек-лист осмотра

☐ Крыша: протечки, провисание, состояние стропил и покрытия.	☐ Фундамент: трещины, просадки, следы подмыва, перекосы.
☐ Стены: гниль, трещины, влажность, перекосы, состояние нижних венцов.	☐ Окна и двери: сохранность, перекосы, возможность закрыть дом.
☐ Печь или отопление: трещины, тяга, состояние дымохода, пожарные риски.	☐ Электричество: ввод, счетчик, возможность подключения.
☐ Вода: колодец, скважина, центральный водопровод или полное отсутствие воды.	☐ Канализация: выгребная яма, септик, санитарные расстояния.
☐ Подъездная дорога: можно ли проехать весной, зимой и после дождя.	☐ Границы участка: забор, следы пользования, конфликт с соседями.
☐ Следы сырости, пожара, плесени или разрушений.	☐ Состояние хозпостроек: сараи могут потребовать сноса.
☐ Возможность ремонта: реально ли восстановить дом или дешевле строить заново.	☐ Предварительная стоимость восстановления.

Риск: Ремонт может быть экономически нецелесообразен

Если износ высокий, нет коммуникаций, плохой подъезд и дом аварийный, восстановление может стоить дороже нового строительства. Заранее уточните, допустим ли снос и какие документы для этого нужны.

Что взять на осмотр

- заряженный телефон и павербанк
- фонарик
- рулетку
- перчатки и закрытую обувь
- блокнот с вопросами
- контакты представителя исполкома
- план участка или скрин карты
- строителя или эксперта, если есть возможность

9. Юридические риски

Покупка через исполком не означает, что покупателю не нужно проверять документы. Упрощенная процедура снижает часть неопределенности, но не отменяет внимательность к земле, ограничениям, обязательствам после покупки и техническому состоянию дома.

Риск	Что уточнить до сделки
Неясный статус земли	На каком праве участок будет предоставлен, есть ли границы и ограничения.
Обременения и ограничения	Есть ли сервитуты, охранные зоны, запреты на реконструкцию или снос.
Споры с бывшими собственниками или наследниками	Какие решения уже приняты, есть ли судебные документы, признан ли дом бесхозным.
Зарегистрированные лица	Есть ли сведения о зарегистрированных гражданах и как этот вопрос урегулирован.
Аварийное состояние	Можно ли безопасно находиться в доме и требуется ли снос.
Необходимость сноса	Кто оплачивает демонтаж, вывоз мусора, какие сроки и документы нужны.
Коммуникации	Есть ли техническая возможность подключить электричество, воду, отопление, газ.
Дополнительные платежи	Оценка, торги, публикации, регистрация, услуги организаций, оформление земли.
Ограничения по реконструкции	Можно ли менять площадь, этажность, назначение, расположение строения.
Изменение условий продажи	Актуальны ли цена, способ продажи, сроки подачи документов и статус объекта.

Важно: Получайте актуальную информацию

Перед сделкой нужно получить свежий ответ в местном исполкоме, проверить данные в реестре и при необходимости обратиться к юристу или специалисту по недвижимости.

Совет: Не ориентируйтесь только на устные обещания

Просите документы, извещение о продаже, условия аукциона или прямой продажи, проект договора и информацию по земле. Это особенно важно, если покупка планируется дистанционно.

10. Возможные расходы покупателя

Главная ошибка — считать бюджет сделки по формуле «дом = 45 BYN». В реальности цена дома может быть небольшой, а основные расходы появятся после осмотра и оформления.

Расход	Почему может возникнуть
Цена дома	Одна базовая величина или сумма по итогам аукциона/снижения цены.
Задаток	Может потребоваться для участия в аукционе.
Регистрация права	Государственная регистрация прав на недвижимость и дальнейшие регистрационные действия.
Оформление земли	Зависит от правового режима участка, границ, документов и решения исполкома.
Оценка объекта	Может потребоваться для процедуры продажи; расходы иногда возмещает покупатель.
Публикации и организация торгов	Могут быть указаны в условиях аукциона или решении исполкома.
Ремонт	Часто основная статья расходов: кровля, фундамент, окна, печь, отделка, утепление.
Снос	Если дом аварийный или восстановление нецелесообразно, потребуется демонтаж и вывоз мусора.
Коммуникации	Подключение воды, электричества, отопления, газа, устройство канализации.
Техническая инвентаризация	Может понадобиться после реконструкции, сноса или строительства нового объекта.
Налоги и сборы	Зависят от конкретной ситуации и статуса объектов.
Юридическая помощь	Нужна для проверки документов, условий договора, земли и рисков.

Совет: Сделайте три бюджета

Минимальный бюджет — покупка и документы. Реалистичный бюджет — документы + срочные работы. Полный бюджет — земля, ремонт/снос, коммуникации, непредвиденные расходы.

11. Практический пример

Покупатель хочет найти небольшой дом в выбранном районе для дачи или будущего проживания. Он заходит в Единый реестр, выбирает область, район и фильтр по домам для продажи. В карточке видит минимальную цену — 45 BYN, фотографии, материал стен, площадь участка и контакт исполкома.

Дальше покупатель не переводит деньги и не подает заявление вслепую. Сначала он звонит в исполком и уточняет, актуальна ли продажа, какой способ реализации выбран, есть ли другие претенденты, можно ли осмотреть дом и какие документы нужны.

На осмотре выясняется, что дом можно купить за одну базовую, но водопровода нет, электричество нужно восстанавливать, крыша течет, а участок требует уточнения по границам. Покупатель понимает: цена дома — только вход в проект.

После осмотра он повторно обращается в исполком, уточняет статус земли, подает заявление, проходит процедуру прямой продажи или аукциона, подписывает договор купли-продажи и оформляет права через государственную регистрацию. Только после этого он планирует ремонт, снос или реконструкцию.

Важно: Главный вывод из примера

Даже если цена дома в карточке — 45 BYN, итоговый бюджет может быть значительно выше. Покупатель должен оценивать не только стоимость входа, но и весь проект: земля, документы, безопасность, восстановление, коммуникации и сроки.

Когда объект может быть интересен

- нужен участок в конкретном районе
- покупатель готов к ремонту или строительству
- есть понимание бюджета и сроков
- исполком подтвердил понятный статус земли
- дом не создает непреодолимых технических и юридических проблем

Когда лучше сделать паузу

- непонятно, что с землей
- нет возможности осмотреть дом лично
- нет документов или письменного подтверждения условий
- ремонт явно дороже бюджета
- невозможно подключить коммуникации
- есть признаки спора или ограничений

12. Итоговый чек-лист перед покупкой

Используйте этот список как финальную проверку перед подачей заявления и оплатой.

☐ Найти объект в Едином реестре.	☐ Сохранить ссылку/ID карточки объекта.
☐ Проверить статус дома.	☐ Связаться с местным исполкомом.
☐ Уточнить способ продажи.	☐ Проверить сроки подачи документов.
☐ Осмотреть дом лично.	☐ Сделать фото и видео состояния.
☐ Проверить документы на дом.	☐ Проверить статус земельного участка.
☐ Уточнить границы участка.	☐ Узнать о коммуникациях.
☐ Проверить подъездную дорогу.	☐ Рассчитать расходы на ремонт или снос.
☐ Проверить юридические риски.	☐ Уточнить обязательства после покупки.
☐ Подать заявление или документы на аукцион.	☐ Внимательно изучить договор.
☐ Оплатить цену и предусмотренные расходы.	☐ Зарегистрировать права и оформить землю.

Совет: Финальный контрольный вопрос

Если убрать цену 45 BYN, этот объект все равно вам подходит по месту, земле, состоянию, срокам и бюджету? Если ответ «нет», стоит продолжить поиск.

Три документа/сведения, которые стоит запросить заранее

- условия продажи или извещение о продаже/аукционе
- сведения о правовом статусе земельного участка
- проект договора или ключевые условия договора купли-продажи

13. Заключение

Покупка пустующего дома за одну базовую величину может быть выгодной возможностью: можно найти объект в нужном районе, получить шанс восстановить старый дом или использовать участок для нового проекта. Но это не «бесплатная недвижимость» и не сделка, которую стоит совершать только из-за низкой цены.

Главная ошибка покупателя — смотреть только на цифру 45 BYN и не учитывать юридические и технические нюансы. У каждого объекта нужно проверять статус дома, способ продажи, земельный участок, документы, обременения, возможность подключения коммуникаций, состояние строения и будущие расходы.

Лучший подход — двигаться по шагам: найти объект, связаться с исполкомом, осмотреть дом, проверить землю, понять процедуру покупки, рассчитать бюджет, изучить договор и только затем принимать решение.

Важно: Помните

Условия продажи, перечень документов, сроки и расходы могут отличаться по регионам и конкретным объектам. Перед сделкой нужно уточнять актуальную информацию в местном исполнительном комитете.

Короткая формула безопасного подхода

#	Шаг	Смысл
1	Реестр	Нашли объект и сохранили карточку.
2	Исполком	Подтвердили статус, способ продажи и документы.
3	Осмотр	Проверили дом, участок, подъезд и коммуникации.
4	Земля	Поняли правовой режим и ограничения участка.
5	Бюджет	Посчитали не только цену дома, но и весь проект.
6	Договор	Проверили условия, обязанности и сроки.
7	Регистрация	Оформили права и дальнейшие документы.

14. Полезные ссылки и что делать дальше

Сохраните эту страницу: здесь собраны основные переходы, которые пригодятся для поиска домов, проверки информации и дальнейшего общения с аудиторией dom_belarus.



Instagram dom_belarus

[https://www.instagram.com/
dom_belarus/](https://www.instagram.com/dom_belarus/)



Разводная страница

<https://belofis.by/dom/>



Официальный реестр

<https://eri2.nca.by/>



Telegram-канал

<https://t.me/+DAobmdbSL9FkMjk6>

Совет: Что делать дальше

Перейдите в реестр, выберите 3–5 объектов, заполните мини-чек-лист по каждому и только после этого звоните в исполком. Такой подход помогает сравнивать дома не по эмоциям, а по фактам.

Быстрый маршрут для подписчика

- сохранить PDF и чек-листы
- открыть реестр eri2.nca.by
- выбрать район и 3–5 объектов
- проверить карточки по чек-листу
- позвонить в исполком
- запланировать осмотр только после подтверждения статуса

15. Законодательство и официальные ресурсы

Эти ссылки помогут проверить правовую основу темы и актуальные условия. Перед сделкой важно смотреть действующую редакцию документов.

- Указ Президента Республики Беларусь № 116 от 24.03.2021
<https://president.gov.by/ru/documents/ukaz-no-116-ot-24-marta-2021-g>
- Указ № 116 на Pravo.by
<https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=P32100116>
- Указ № 116 в ЭТАЛОН-ONLINE
<https://etalonline.by/document/?regnum=P32100116>
- Постановление Совета Министров № 547 от 23.09.2021
<https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C22100547>
- Постановление № 547 в ЭТАЛОН-ONLINE
<https://etalonline.by/document/?regnum=C22100547>
- Размер базовой величины с 01.01.2026 — Br45
<https://www.government.by/news/bazovaya-velichina-s-1-yanvarya-2026-goda-sostavit-br45>
- Госкомимущество: Единый реестр пустующих домов
<https://www.gki.gov.by/ru/about-press-news-ru/view/edinyj-reestr-pustujuschix-domov-sozdan-v-belarusi-9822/>

Важно: Проверяйте редакцию документов

Нормы, суммы, порядок подачи документов и интерфейс реестра могут меняться. Для конкретного объекта главным источником актуальной информации остается местный исполнительный комитет.

Что искать в документах

- порядок признания дома пустующим
- порядок продажи без аукциона и через аукцион
- снижение цены до одной базовой величины
- обязательства покупателя после сделки
- оформление земельного участка и регистрационные действия
- права бывшего собственника и порядок урегулирования спорных ситуаций

16. Источники

При подготовке гайда использованы открытые источники, официальные страницы и материалы СМИ/справочных ресурсов.

Источник	Что использовано
Официальный портал Президента РБ — Указ № 116	Правовая основа механизма, продажа пустующих домов, снижение цены, рассрочка, работа исполкомов.
Pravo.by / ЭТАЛОН-ONLINE	Тексты Указа № 116 и Постановления Совмина № 547, положения о продаже и реестре.
Совет Министров РБ	Размер базовой величины 45 BYN с 1 января 2026 года.
Госкомимущество РБ	Создание Единого реестра, открытый бесплатный доступ, вход как гость, сведения в карточке.
БЕЛТА	Практическое объяснение использования реестра, данные карточки объекта, фильтры и условия продажи.
llex.by	Подробный порядок покупки, аукцион, прямая продажа, документы, снижение цены, регистрационные действия.
Myfin.by	Практические алгоритмы, примеры домов за одну базовую, расходы и риски для покупателя.
Domov.by	Практические акценты по проверке состояния, земли и скрытых расходов.

URL-адреса источников

- <https://myfin.by/article/rynki/pokupaem-dom-za-1-bazovuu-cto-nuzno-ucityvat-pri-sdelke-algoritm-dejstvij-44435>
- <https://belta.by/society/view/domik-v-derevne-za-1-bazovuju-velichinu-kak-polzovatsja-edinyim-reestrom-pustujuschih-domov-rasskazali-780256-2026/>
- <https://myfin.by/article/money/doma-za-45-rublej-pokazyvaem-varianty-i-uslovia-43667>
- <https://llex.by/news/kak-priobresti-zhiloj-dom-za-odnu-bazovuyu/>
- <https://domov.by/doma/pustuyushchiy-dom-odna-bazovaya/>
- <https://eri2.nca.by/>
- <https://www.gki.gov.by/ru/about-press-news-ru/view/edinyj-reestr-pustujuschix-domov-sozdan-v-belarusi-9822/>
- <https://president.gov.by/ru/documents/ukaz-no-116-ot-24-marta-2021-g>
- <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=P32100116>
- <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C22100547>
- <https://www.government.by/news/bazovaya-velichina-s-1-yanvarya-2026-goda-sostavit-br45>

17. Дисклеймер

Материал носит информационный характер и не является юридической консультацией. Перед покупкой объекта необходимо уточнить актуальные условия в местном исполнительном комитете и при необходимости обратиться к юристу.

Важно: Перед сделкой

Проверяйте конкретный объект, документы на дом, статус земельного участка, способ продажи, сроки, обязательства покупателя и реальные расходы. Не принимайте решение только по цене 45 BYN.

Для подписчиков

Сохраняйте чек-листы, сравнивайте несколько объектов и обращайтесь в исполком только после предварительной проверки карточки.

dom_belarus

Instagram: [instagram.com/dom_belarus](https://www.instagram.com/dom_belarus)
Разводная страница: belofis.by/dom

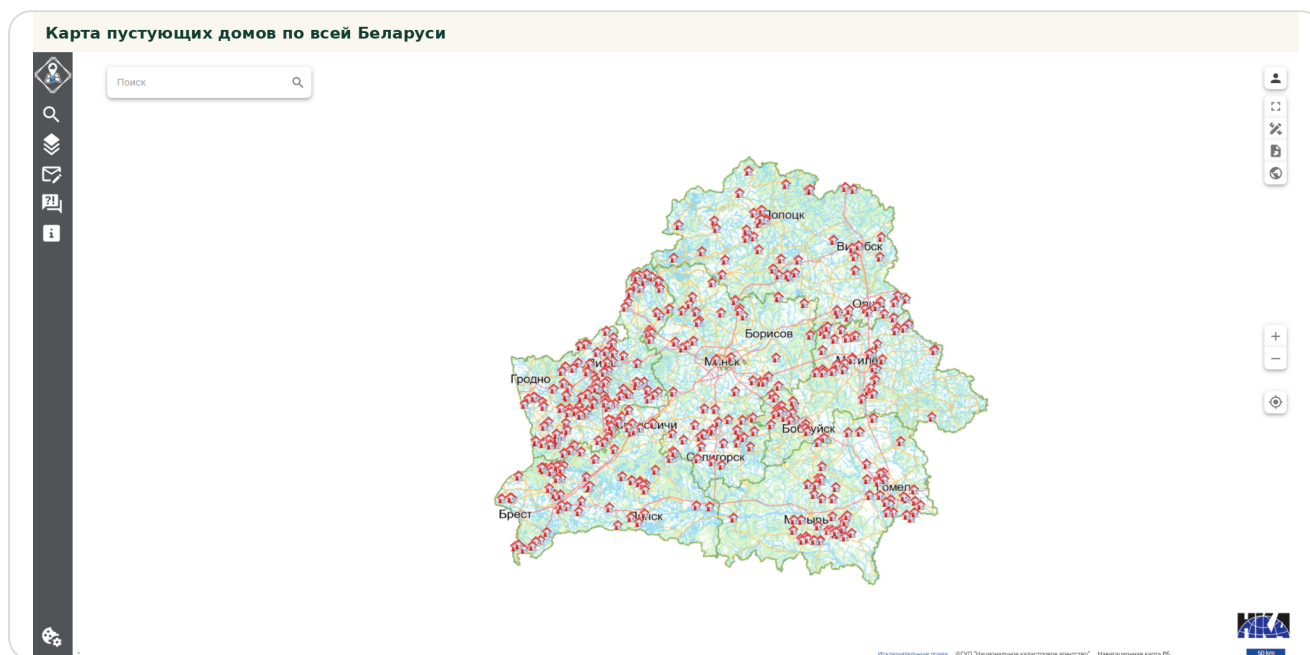
Ключевая мысль гайда

Дом за одну базовую величину может быть хорошей возможностью, но только при тщательной проверке объекта, земли, документов и будущих расходов.

© dom_belarus · Подготовлено как практическая памятка для канала «Дом в Беларуси».

14. Поиск можно начинать не только со списка, но и с карты

Для самых визуальных пользователей в реестре есть карта пустующих домов. Она помогает быстро понять, в каких районах объектов больше, и перейти к нужной локации.



На карте вы увидите значки домов по всей Беларуси. Масштаб можно менять кнопками справа, а нужный район — приблизить и изучить подробнее.

Как открыть карту

- ✓ откройте раздел «Пустующие дома» ;
- ✓ в левом меню выберите «Карта» ;
- ✓ увеличьте нужную область;
- ✓ нажмите на значок дома, чтобы перейти к объекту.

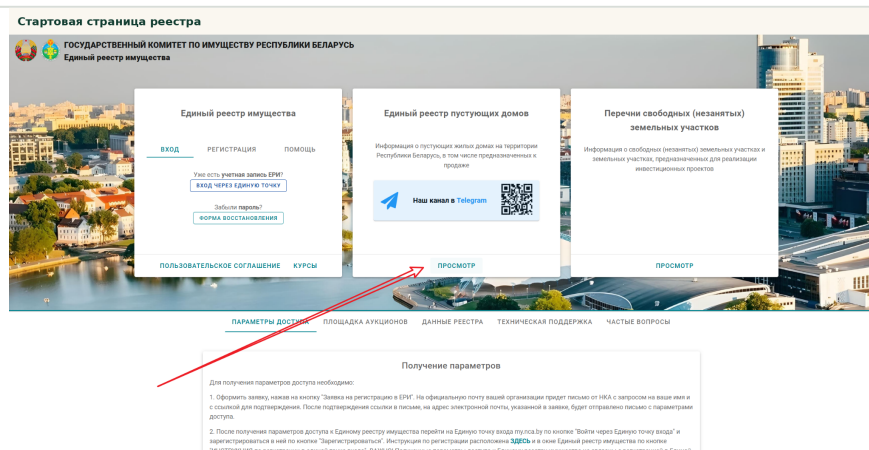
Когда карта особенно полезна

- ✓ если вы еще не определились с районом;
- ✓ если хотите сравнить соседние населенные пункты;
- ✓ если удобно сначала смотреть географию, а потом карточку.

15. Как открыть поиск: самый простой путь

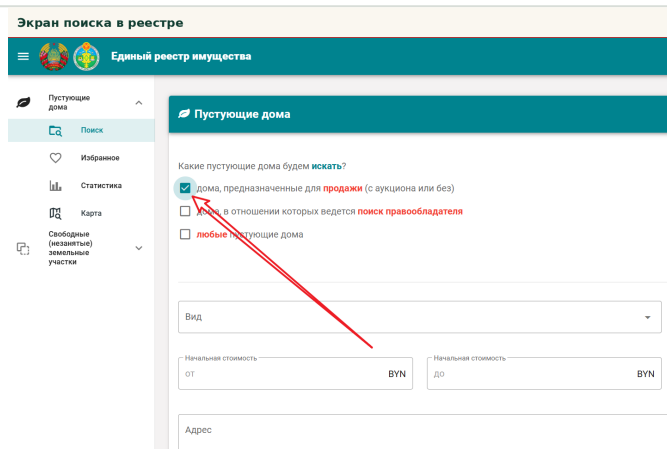
Шаг 1. Откройте официальный сайт

Перейдите на eri2.nca.by. На стартовой странице найдите блок «Единый реестр пустующих домов» и нажмите «Просмотр».



Шаг 2. Внутри раздела выберите «Поиск»

После открытия раздела в боковом меню нажмите «Поиск». Именно там настраиваются фильтры: продажа, цена, вид объекта и другие параметры.



Совет. На телефоне сначала откройте боковое меню, затем выберите «Пустующие дома» → «Поиск».

16. Как выставить фильтры для поиска дома за 1 базовую

Ниже — удобная последовательность, чтобы не запутаться.

1. Оставьте галочку «дома, предназначенные для продажи».

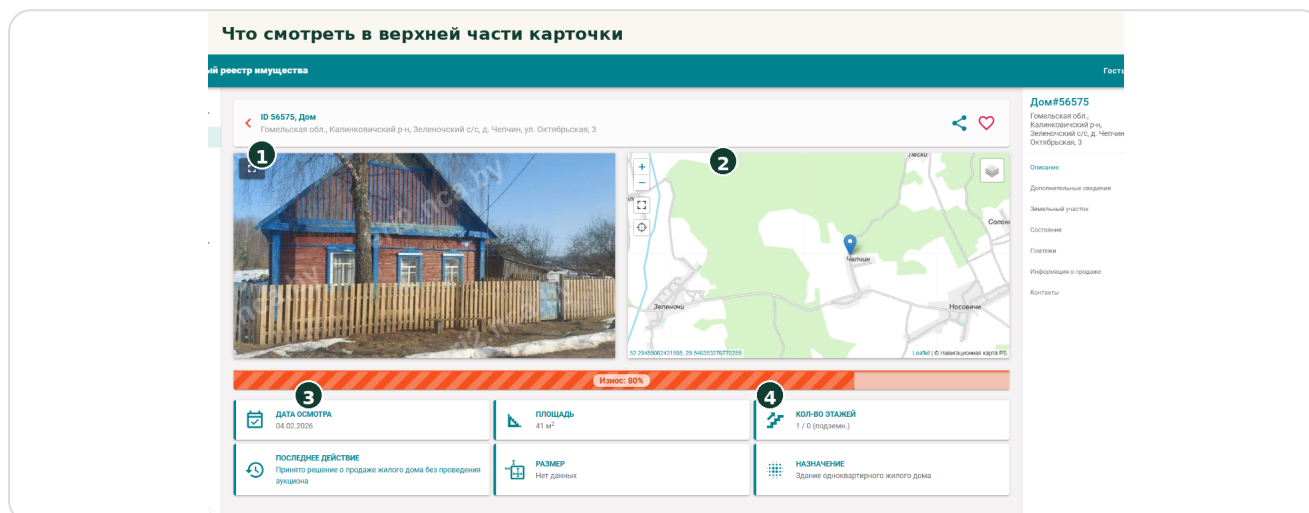
2. В поле «Вид» выберите «Дом».

3. При необходимости задайте способ продажи: **без аукциона** или **через аукцион**.

Важно. Если результатов мало, снимите часть фильтров и расширьте поиск по соседним районам. Не все объекты в реестре продаются именно за 1 базовую.

4. Поставьте галочку «за 1 базовую» и нажмите «Поиск».

17. Как читать карточку дома: верхняя часть



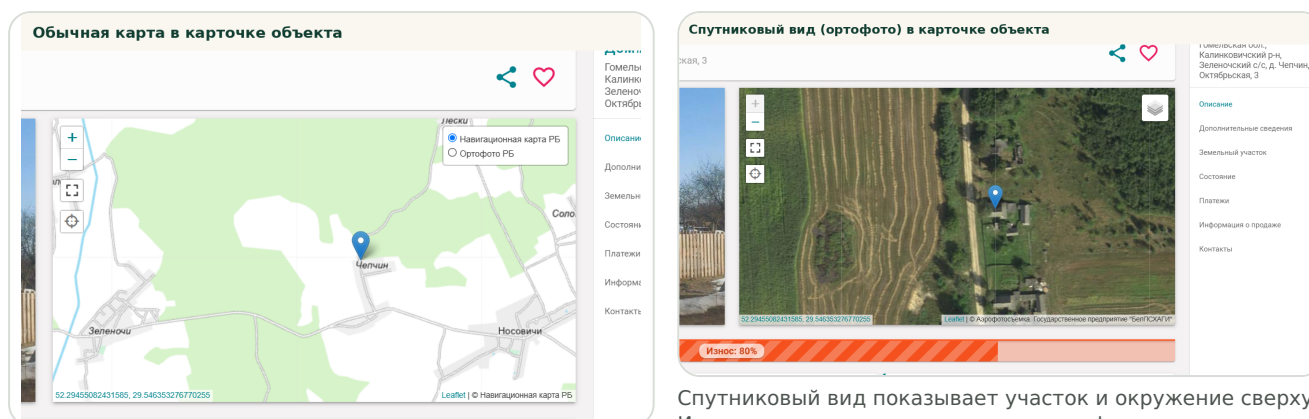
Что означают цифры на скрине

Фото дома. Смотрите общее состояние, крышу, окна, ограждение, следы запущенности.

Карта. Сверьте расположение, подъездные пути, окружение и близость соседей.

Износ, дата осмотра и базовые характеристики. Это быстрая первичная оценка объекта.

Боковое меню карточки. Через него удобно быстро перейти к разделам: описание, земля, состояние, платежи, продажа и контакты.



Обычная карта помогает оценить дороги, соседние деревни и ориентиры.

Спутниковый вид показывает участок и окружение сверху. Иногда так проще заметить подъезд, форму участка и соседние строения.

18. Где в карточке искать сведения о земле и состоянии

Где искать сведения о доме и земле

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Дата ввода в эксплуатацию
1970

Материалы **1**
Брус / Кирпич / Дерево / Другое

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

0,15 га **2** ★ Главный

СОСТОЯНИЕ

3 На этой территории не осуществляются мероприятия по охране земель. Не соблюдаются требования к содержанию (эксплуатации) территории

Что означают цифры на скрине

Дополнительные сведения.

Здесь могут быть год постройки, материалы стен и другие характеристики.

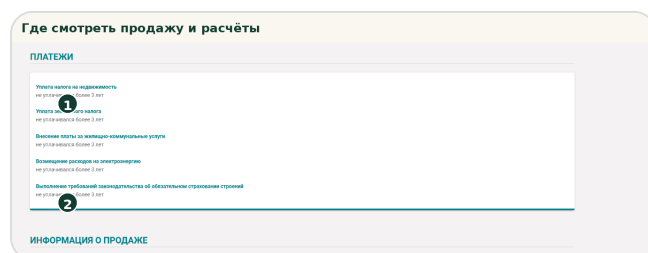
Земельный участок. В этом блоке ищите площадь участка и иные ориентиры по земле.

Состояние объекта.

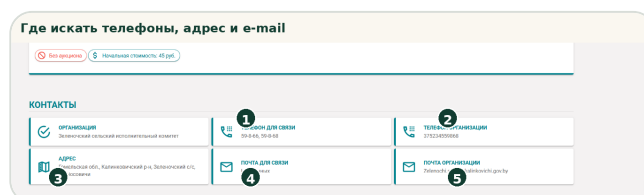
Здесь бывают пометки о нарушениях содержания территории и другие важные замечания.

Риск. Если данных мало или они неясны, это не повод гадать. Лучше сразу позвонить в исполком и уточнить правовой статус участка, ограничения и возможность осмотра.

19. Где смотреть способ продажи, цену и контакты



1. Блок «Платежи» — на заметку. 2. В блоке «Информация о продаже» смотрите: без аукциона объект или через торги, а также начальную стоимость.



1-2. Телефоны для связи. 3. Адрес. 4-5. E-mail. Это главный блок для первого звонка и запроса информации.

Что спросить по телефону

- ✓ дом еще доступен?
- ✓ продажа без аукциона или через торги?
- ✓ какой статус у земли?
- ✓ можно ли осмотреть объект?
- ✓ какие документы нужны для заявления?

Полезные быстрые ссылки



Видео-инструкция от dom_belarus
[instagram.com/p/DZ7v62Gsnab/](https://www.instagram.com/p/DZ7v62Gsnab/)



Официальный реестр
eri2.nca.by

Материал носит информационный характер и не является юридической консультацией. Перед покупкой объекта необходимо уточнить актуальные условия в местном исполнительном комитете и при необходимости обратиться к юристу.