

УДК 69:658 (476)

Жилищное строительство: термины и их определения, применяемые при формировании стоимости

Корбан Л. К., Данилевич И. Н.

Белорусский национальный технический университет

Анализ различных нормативно-правовых актов, используемых при формировании стоимости показателей строительства жилья, выявил принципиальное несоответствие в используемой терминологии.

Для сопоставления терминов, характеризующих жилищное строительство, использовались следующие законодательно-правовые и методические документы: Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28.08.2012 № 428-3; СТБ 1154-99 «Жилище. Основные положения»; СТБ 1900-2008 «Строительство. Основные термины и определения»; Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15.04.2008 № 18; ТКП 45-1.02-302-2015 (02250) «Технико-экономические показатели объекта строительства. Правила определения площадей и объемов зданий и сооружений»; Информационный сборник объектов-аналогов на строительство объектов, РУП «РНТЦ» и др.

В результате анализа по исследуемому вопросу было систематизировано свыше 30 терминов, характеризующих жилищное строительство (жилой дом, жилое помещение, квартира, вспомогательное помещение, жилая площадь, общая площадь жилого дома, общая площадь квартир, жилая площадь квартир и т.д.). Причем, практически в каждом анализируемом термине имеются серьезные расхождения в его определении в разрезе изучаемых нормативных актов, что не может не сказываться на формировании стоимости квадратного метра жилья. Сопоставление терминов и их определений, которые используются в различных нормативно-правовых актах и отличаются различной трактовкой, позволяет сделать вывод о том, что при разработке укрупненных нормативов при строительстве жилья следует установить единый подход к перечню показателей, на которые разрабатываются стоимостные характеристики. Например, в табл. 4.1 сборника СНЗТ 20-2014 для установления норм затрат трудовых ресурсов используется такой показатель, как метр квадратный общей площади здания, что не позволяет использовать Информационный сборник РНТЦ, где приводятся такие показатели как жилая площадь квартир и общая площадь квартир. Для унификации укрупненных показателей, характеризующих стоимость жилищного строительства, следует расширить перечень представленных показателей площадей и добавить такие термины как общая площадь здания, полезная площадь здания, жилая площадь здания.