

## **Проблемы определения сметной стоимости строительства отдельных помещений**

Самаль Н. К.

Белорусский национальный технический университет

При определении сметной стоимости строительства объекта в локальных сметах и локальных сметных расчетах группировка данных производится по проектно-технологическим модулям с учетом затрат по видам работ и конструктивным решениям.

При акцентировании внимания только на видах работ и конструктивных решениях, упускаются возможности выделения в сметной документации отдельных помещений, что позволило бы определять их корректную и достоверную стоимость для сдачи в аренду как обособленных объектов недвижимости.

Анализ технических нормативных правовых актов, действовавших на территории СССР, показал, что наиболее четкий и ясный механизм определения сметной стоимости помещений, а именно отдельных кооперативных квартир, был регламентирован ВСН 44 - 86 Госгражданстроя.

В соответствии с требованиями этих норм в составе сметной документации на строительство кооперативного жилого дома разрабатывались и прилагались к сводному сметному расчету стоимости строительства домарасчеты сметной стоимости квартир различных типов. В Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в базисном и текущем уровнях цен, которая является действующим нормативным документом, также рассмотрены вопросы распределения затрат между частями зданиями, выделенными по функциональному назначению. Но классификация частей здания представлена очень простая, и выделяются в составе здания только жилая и нежилая части.

ТКП 52.3.01-2015, который не распространяется на жилые и не завершенные строительством объекты, также регламентирует порядок определения стоимости помещений и предусматривает расчет стоимости согласно проектно-сметной документации или пропорционально строительному объему (при разной высоте этажей), или общей площади (при одинаковой высоте этажей).

Группировка в локальной смете расценок или нормативов расхода ресурсов в разрезе отдельных помещений ранее не рассматривалась, поэтому проработка данного вопроса требует дальнейшего исследования и является актуальной.