

## ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА И СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЬЯ

Для унификации строящегося жилья, а также для начисления одноразовых безвозмездных жилищных субсидий и льготного кредита в строительном комплексе Республики Беларусь используется такой критерий, как "жилое помещение типовых потребительских качеств". Жилое помещение типовых потребительских качеств представляет собой такое жилое помещение, которое отвечает установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, благоустроенное применительно к условиям данного населенного пункта. Эти требования должны обеспечивать всем жильцам здоровые условия проживания, возможность необходимого уединения, общения и выполнения всех необходимых видов деятельности без излишних затрат усилий и времени на передвижение и ожидание. К ним относятся:

- безопасность проживания (пожарная, техническая, функциональная, экологическая, криминальная безопасность, безопасность пользования инженерным оборудованием);
- санитарно-гигиенический комфорт при проживании (состав воздуха, интенсивность воздухообмена, пространственная доступность питьевой воды в достаточном количестве, удаление жидких и твердых отходов, а также нечистот, температурно-влажностный и акустический комфорт и др.);
- экономия электроэнергии (эффективность объемно-планировочного решения и ограждающих конструкций, системы теплоснабжения, отопления, вентиляции и контроля энергопотребления);
- социально-функциональные условия (пространственная автономность каждого домохозяйства, возможность уединения, обособления, общения; пространственное разделение в жилищной единице видов деятельности, не совместимых по гигиеническим или этическим соображениям; планировочная связь между пространственными составляющими жилищных единиц; включение жилищной единицы в комплексную жилищную среду);
- контроль потребительских качеств (наличие выданных аккредитованными лабораториями сертификатов качества строительных конструкций, материалов, изделий; наличие лицензий на производство проектных и строительных работ; требование соблюдения установленного порядка разработки, согласования и экспертизы проектной документации; размещение жилых домов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией; исключение самовольного изменения заказчиком (пользователем) функционального назначения, конструктивной основы, физических параметров и эстетических качеств объекта жилой среды;

контроль качества строительных работ, выполнения при строительстве нормативных и проектных требований).

Эти требования отражены в архитектурно-планировочных и технических критериях определения типовых потребительских качеств жилых помещений для расчета показателя стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади, используемого при определении размера льготного кредита, одноразовых безвозмездных субсидий и выделении бюджетных средств на строительство жилья отдельно в сельской местности и в городах, утвержденных соответствующими приказами Минстройархитектуры от 6 апреля 1998 г. № 139 и от 20 июля 1998 г. № 265.

Критерии есть, однако остро стоит вопрос повышения качества строительства, уровень которого зачастую остается низким. Так, в 1998 году органами Госстройнадзора Гомельской области проведено 3663 проверки качества выполнения строительно-монтажных работ на 1064 объектах. Выявлено 25 случаев самовольного строительства, более 9 тысяч дефектов, из которых почти 5 тысяч – значительных. Из-за допущенных грубых просчетов при проектировании управлением Госэкспертизы было возвращено на доработку 83 проекта. По многим проектам вносились корректировки в процессе проведения экспертизы. Требуется уделения внимания и строительный материал, который предлагается для возведения зданий и сооружений.

Качество строительных материалов, технологий их производства, использование местного сырья, ресурсо- и энергосберегающих технологий будет снижать не только стоимость производств материальных, стоимость строительства жилья и его дальнейшей эксплуатации, но и увеличивать сам срок эксплуатации. Необходимо заметить, что с 1 июля 1999 года начинается поэтапная сертификация основных видов строительных материалов и конструкций, базирующиеся на международных стандартах качества ИСО 9000.

Если говорить о качестве эксплуатации жилья, то не лучшим примером могут служить грязные подъезды, сломанные лифты в домах, замусоренная прилегающая территория. Во многом это зависит от разного отношения людей к общественной и личной собственности (мое – берегу, не мое – ломаю). Выходом из этой ситуации может быть снижение доли общественного (государственного) сектора и увеличение доли частного сектора в жилищном фонде Республики Беларусь. Это можно осуществить через приватизацию, кондоминиумы и стимулирование индивидуального жилищного строительства. Ведь если жилец квартиры или дома будет уверен, что данная квартира или дом является его собственностью, и что если что-то в этом доме сломается, то расходы по ремонту будет нести не государство, а он сам, то данный жилец не только сам будет бережно относиться к состоянию конструктивных элементов жилого помещения, но и сделает все возможное для их сохранности от посягательств со стороны других людей.