

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

# Качество строительства: взгляд со стороны

Как известно, большое видится на расстоянии. Стало быть, качество возводимого жилья всегда легче оценить объективно, глядя на объекты строительства со стороны – глазами потребителя, который выбирает жилье, или глазами различных служб и общественных организаций, которые отслеживают организацию строительных работ в конкретных компаниях и квалификацию специалистов эту работу выполняющих, – всего того, что покупатель увидеть не в силах.

## КОНТРОЛЬ НА СТРОЙПЛОЩАДКЕ

По сути дела, контроль качества начинается еще на уровне саморегулируемой организации, членом которой является тот или иной производитель строительного-монтажных работ. Изначальная цель, поставленная перед СРО, заключалась, грубо говоря, в очищении отрасли от случайных «умельцев».

– Если говорить о природе саморегулирования, она по своей сути превентивная, – поясняет Председатель Совета НП «СКС» Антон Глушков. – Превентивные меры, связанные с квалификационной составляющей в строительных организациях, – прерогатива СРО. Если строительные компании выполняют требования членства в саморегулируемой организации, то они имеют право осуществлять определенные виды работ. Логика здесь простая. Если у строительных компаний есть необходимые специалисты по различным направлениям деятельности, обладающие необходимой квалификацией и стажем, вероятность того, что та или иная организация допустит брак, снижается.

Словом, солидарная ответственность за деятельность каждой отдельно взятой компании внутри СРО, – один из важных факторов, влияющих на качество конечного продукта в строительстве. Хотя надо отдать должное устойчивой, проверенной десятилетиями схеме надзора за строительством на уровне государства, в рамках которой от строительных организаций требуется соблюдение

работ, требований по устройству инженерных сетей и систем. Но, вероятно, исключить ошибки и просчеты в любом деле нереально. Люди есть люди. Всегда нет-нет да и найдется слабое звено. Но обозначить типичные ошибки и работать над ними – один из способов достижения качества.

Так, по словам начальника отдела надзора за жилищным строительством службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края Галины Стасюк, например, «больным местом» в строительстве остается качество кирпичной кладки у некоторых застройщиков. В современных условиях ведения бизнеса нередко компании привлекают к таким работам сторонних специалистов, квалификация которых может оказаться недостаточной.

В соответствии с законодательством для выполнения работ по кирпичной кладке на зданиях ниже 100 метров не требуется каких-либо свидетельств СРО, а лицензирование в строительстве отменено. Поэтому зачастую застройщики привлекают низкоквалифицированные кадры, а если при этом внутрипроизводственный контроль застройщика слабо налажен, то о каком качестве можно говорить. Хотя именно ежедневный контроль со стороны застройщика за соблюдением технологического процесса, применением материалов обеспечивает высокое качество выполнения работ.

Между тем, по данным службы строитель-

ного надзора, замоналичиванию стыков.

По отсутствию надлежащего оформления исполнительной документации на виды работ и строительные конструкции службой выявлено 1400 нарушений, или 38% от всего объема.

## «ПОД КЛЮЧ»

Сами по себе выявленные в этом году нарушения, разумеется, печальный факт, однако если смотреть на ситуацию в целом, то в борьбе за качество можно найти немало ве-

жиром ипотечного кредита, то, по крайней мере, не жить еще целый год на все той же стройке, продолжая доделывать недоведенное до ума застройщиком. Тем более у банка к квартире заемщика имеются определенные требования. Поэтому куда проще и разумнее ограничиться расстановкой мебели и приятным любой хозяйке наведением уюта, а не попытками самостоятельно наклеить обои, установить сантехнику и так далее, либо ждать, когда это, опять-таки за дополнительные деньги, сделает приглашенная бригада

**АНТОН ГЛУШКОВ: «ЕСЛИ У СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ ЕСТЬ НЕОБХОДИМЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ ПО РАЗЛИЧНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБЛАДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЕЙ И СТАЖЕМ, ВЕРОЯТНОСТЬ ТОГО, ЧТО ТА ИЛИ ИНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ДОПУСТИТ БРАК, СНИЖАЕТСЯ»**

сомых достижений.

По словам Галины Стасюк, полномочия по надзору при строительстве объектов появились у службы строительного надзора и жилищного контроля с момента вступления в силу нового Градостроительного кодекса РФ, то есть с 1 января 2005 года. Именно с этого времени в службе могут ответственно говорить о каких-либо тенденциях на почве изменения качества строительства и качества предложений потребителю или заказчику.

– Прогресс налицо, – отмечает Галина Стасюк. – Если вернуться к 2005 году, то мы увидим, что в тот период многие кирпичные и монолитно-каркасные дома, за исключением панельных, предъявлялись покупателю с неполной отделкой. На стадии заключения договоров застройщики предлагали инвесторам самостоятельно завершить отделочные работы по своему вкусу. И такой подход был массовым, за исключением нескольких компаний. Причем не только в крупногабаритных элитных квартирах, но и в квартирах, небольших по площади. Первыми из застройщиков, в больших объемах строивших жилье, решили изменить ситуацию в крупном строительном холдинге, часть предприятий которого сегодня являются членами НП «СКС». Руководство холдинга приняло решение сдавать все квартиры «под ключ». И процесс пошел. Положительный опыт продажи квартир с полной отделкой подхватили другие строительные компании, их ряды пополняются каждый год.

Разумеется, такие перемены на строительном рынке свидетельствуют о том, что покупатель стал более требовательным к новому жилью, которое предлагается к продаже. Уж если обременять себя многолетним

специалистов, которая профессиональной, кстати, может оказаться лишь на словах.

Разумеется, года через три-четыре, ремонт в «свежеприобретенной» квартире проводить наверняка придется, поскольку любой дом дает усадку. Но когда в квартире все сделано «под ключ», жить в ней в любом случае можно вполне комфортно. (Впрочем, как отмечают в стройнадзоре, каждый человек, будучи инвестором, вправе отказаться от каких-либо работ строителей, отразив это в договоре долевого участия. Мы уже признавали в предыдущей статье тот факт, что количество составляющих в понятии «качество» весьма индивидуально.)

– За последние годы подходы застройщиков к качеству вводимых в эксплуатацию объектов значительно изменились, ведь конкуренция вещь серьезная, – говорит Галина Стасюк. – Если на строящемся доме у одного застройщика и отделка лучше, и кафель уложен в санузлах, и двери современные, а во дворе детская площадка для ребят разных возрастов, спортивная площадка, под окнами дома растут клены и яблони, то большинство инвесторов выберет квартиру именно в таком доме, а не в том, который не имеет всех этих преимуществ. Такие изменения в подходах к строительству многоквартирных жилых домов радуют.

Среди застройщиков, на чьи положительные примеры по качеству строительства можно равняться, в службе стройнадзора отмечают такие компании, как ООО «СибЛидер» и ООО «Енисейлестрой» (членские организации НП «СКС»). Они изначально ориентировались на строительство «под ключ». На протяжении последних лет именно эти организации регулярно становятся

**ПО ДАННЫМ СЛУЖБЫ СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ, НАКОПЛЕННЫМ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕРКИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ НЫНЕШНЕГО ГОДА, В СПИСКЕ ОСНОВНЫХ НАРУШЕНИЙ, ДОПУЩЕННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ЗНАЧАТСЯ НАРУШЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И НИЗКОЕ КАЧЕСТВО СМР**

целого ряда технических норм и правил, обеспечивающих, в первую очередь, надежность и безопасность объектов капитального строительства. А здесь нюансов множество. И, увы, почти всегда обнаруживаются ошибки, над которыми строителям работать и работать.

Периодичность проверок строительных организаций службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края регулируется градостроительным законодательством и Федеральным законом № 294-ФЗ. В ходе проверок специалисты службы в рамках единого госстройнадзора выявляют факты нарушения требований пожарной безопасности, выполнения общестроительных

ного надзора и жилищного контроля Красноярского края, накопленным в результате проверок строительных организаций за первое полугодие нынешнего года, в списке основных нарушений, допущенных строительными организациями, значатся нарушения проектной документации и низкое качество строительного-монтажных работ.

Типовыми нарушениями для монолитного домостроения признаны низкое качество бетонных конструкций, непровибрированный бетон, отклонение от проекта. Для панельного домостроения характерны такие нарушения, как позднее выполнение работ по антикоррозийной защите стыковых панелей и

## НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»



победителями на конкурсах к Дню строителя в различных номинациях – это и «Лучшая строительная площадка», и «Самый благоустроенный двор».

Крупные строительные компании придерживаются концепции «проектирование плюс строительство». Среди них члены САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ КОРПОРАЦИИ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ – ЗАО «Фирма «Культбытстрой», ООО УСК «Сибиряк», ООО «Енисейлесстрой» и другие. Их подход к делу позволяет более детально прорабатывать все технические решения, внедрять что-то новое в производство.

– Есть примеры, когда руководство строительных компаний принимает решения создать собственное производство межкомнатных дверей (ЗАО «Сибпропромстрой»), входных дверей (ЗАО «Фирма «Культбытстрой»), а также брусчатки, кирпича. Такие грамотные управленческие решения дают возможность снизить сроки строительства,

новое и индивидуальное. Примером в вопросах благоустройства является компания ООО «СибЛидер», специалисты которой каждый объект создают по принципу – как для себя и своих детей. В этом году на конкурсе к Дню строителя эта компания порадовала конкурсную комиссию озеленением новостройки в Свердловском районе Красноярска. Как красиво смотрелись цветущие белоснежные гортензии метельчатые шаровидные в композиции с кустарниками, белым дерном и багряным пузыреплодником. Хотелось отметить нестандартные подходы к концепции благоустройства у компании «Новый город». Кроме микрорайона «Южный берег», где использованы новые стандарты XXI века в общей концепции благоустройства и озеленения, в этом году завершено строительство жилого квартала в Северном под названием «Зеленый городок». Несмотря на то, что жилые дома в этом микрорайоне построены по типовым проектам, вопросам благоустрой-

го значения?

Как пояснили в службе строительного надзора и жилищного контроля, для повышения качества возводимого здания, важна, прежде всего, позиция первых руководителей строительных компаний, а также требовательность и ответственность линейных работников – от мастеров до начальников стройки. Это касается и своевременного выявления недостатков в процессе выполнения строительно-монтажных работ ответственными производителями, и оперативного взаимодействия с проектировщиками, когда удается находить новые интересные решения, делая каждый следующий

российской строительной сфере войдут в применение еврокоды. Этот термин, появившийся в строительной среде в связи с вхождением России во Всемирную торговую организацию, пока не всем привычен, что поначалу наверняка создаст для отечественного производителя дополнительные трудности. Это связано с новой для нас, российских строителей, технической документацией, в которой нашим специалистам еще нужно научиться разбираться, в отличие от европейских коллег, которые пользуются ею давно. Все это требует внимания, а в строительной гонке непросто удержать

## ГАЛИНА СТАСЮК: «В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ПОДХОДЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ К КАЧЕСТВУ ВВОДИМЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ ЗНАЧИТЕЛЬНО ИЗМЕНИЛИСЬ, ВЕДЬ КОНКУРЕНЦИЯ – ВЕЩЬ СЕРЬЕЗНАЯ»

объект все лучше и лучше.

И то, какой забор установили на стройке, и какова в целом культура строительного производства, и какие маркетинговые ходы используются для реализации проектов – все это часть качества конечного продукта деятельности застройщиков, а соответственно, доброго имени каждой компании. Понимают это в службах, оценивающих деятельность строителей. Понимают это и в строительных подразделениях, тем более что каждый инвестор или заказчик в соответствии с законом на стадии приема-передачи квартиры вправе в отдельном акте отразить все выявленные недочеты, вплоть до мелочей, и потребовать устранения недостатков в разумный срок. Этот этап завершения строительства и передачи объекта участнику строительства становится значимым и формирует имидж компании на строительном рынке.

Между тем жизнь идет вперед. Нарастают темпы строительства, совершенствуются технологии, меняется законодательство. Как отметил Председатель Совета НП «СКС» Антон Глушков, уже в 2015 году в

уже достигнутую планку качества. Наверное, главное – всегда видеть перед собой новые вершины.

ЕКАТЕРИНА КОХ

**Уважаемые читатели, представители членских организаций НП «СКС», газета «Проекты Красноярья» продолжит серию публикаций об этических и практических составляющих качества в строительстве. На страницах газеты мы планируем интересный и профессионально содержательный разговор строительных организаций, специалистов срод, надзорных органов и служб заказчика о том, как можно добиться квалифицированного качества при выполнении работ, какие необходимо выработать унифицированные способы достижения такого результата, а также представим позиции специалистов по применению технологий, зарекомендовавших себя или, наоборот, не оправдавших надежды строителей на практике, и многое другое.**



## ТИПОВЫМИ НАРУШЕНИЯМИ ДЛЯ МОНОЛИТНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ ПРИЗНАНЫ НИЗКОЕ КАЧЕСТВО БЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ, НЕПРОВИБРИРОВАННЫЙ БЕТОН, ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРОЕКТА. ДЛЯ ПАНЕЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ ХАРАКТЕРНЫ ТАКИЕ НАРУШЕНИЯ, КАК ПОЗДНЕЕ ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО АНТИКОРРОЗИЙНОЙ ЗАЩИТЕ СТЫКОВЫХ ПАНЕЛЕЙ И ЗАМОНОЛИЧИВАНИЮ СТЫКОВ

исключить из цепочки действий взаимоотношения со сторонним производителем, а также открывают простор для экспериментов по улучшению потребительских характеристик объектов строительства, – поясняет Галина Стасюк. – Застройщики гораздо больше внимания стали уделять вопросам благоустройства и озеленения, прорабатывая уже на стадии проектирования собственную концепцию внутривдворового пространства, уходя от стандартных наработок, внося что-то

своим. Дворы укрупнены современными игровыми городками ярких цветов, установлена хоккейная коробка, теннисные столы, оборудованы футбольные и баскетбольные площадки. Живи и радуйся, новосел!

## НЕ ОТВОДИ ВЗГЛЯДА ОТ ВЕРШИН!

Так где же искать корни будущей радости и спокойствия потенциальных новоселов, заказчиков строительства объектов социально-

## ДОСТОЙНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ

## Членские компании НП «СКС» стали победителями во всех номинациях ежегодного краевого конкурса «Лучшие строительные площадки – 2013»

**В номинации «Лучшая организация строительной площадки»** победила строительная компания «СибЛидер». Компания традиционно удерживает лидирующие позиции по вопросам культуры строительства, в полной мере оправдывая свое название.

**В номинации «Самая безопасная строительная площадка»** экспертный совет конкурса признал лидерство за компанией «Енисейлесстрой». Компания уделяет особое внимание вопросам безопасности и на протяжении многих лет является примером для других застройщиков.

**В номинации «Лучшая концепция благоустройства и озеленения новостройки»** призером конкурса стала компания «Новый город», микрорайон «Зеленый городок». Компания показала пример современной концепции благоустройства нового жилого квартала в микрорайоне «Северный».

**В новой номинации «От застройщика многоквартирного жилого дома к управляющей организации»** победила компания «Новый город», микрорайон «Южный берег». Компания не только продемонстрировала высокий уровень строительства современного жилого квартала «Южный берег», но и стала примером в вопросах управления и эксплуатации совместно с управляющей компанией «Комфорт-Сити».

**Диплом конкурса в номинации «Самый дисциплинированный застройщик»** по праву достается компании «Сибиряк». Победитель имеет наименьшее количество нарушений на один квадратный метр строящегося жилья за год.

Также жюри конкурса отметило компанию «Стальмонтаж» в номинации «Лучшая строительная площадка объектов социального назначения». Крытый футбольный манеж на 3 тысячи мест – уникальный объект, который требует повышенного уровня культуры производства.

**За положительную динамику в благоустройстве и озеленении, за волю к победе** экспертный совет отметил финансово-строительную компанию «Монолитинвест».