

«ВЛИЯНИЕ СТРУКТУРНЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ НА КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКОМ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ИХ ЭКСПЛУАТАЦИЮ »

*Федор Дементьевич Задачин,
к.т.н., доцент, преподаватель СПбГБПОУ «АУГСГиП»*

Перед мировым строительным комплексом, а в России тем более поставлены глобальные задачи по совершенствованию существующих и созданию новых технологий при организации и ведении всех видов работ при возведении современных комфортных жилых зданий, особенно высотных на слабых грунтах и сложном климате в том числе и в Санкт-Петербурге.

Длительное время, при попустительстве Государственных органов всех уровней власти в России (с их молчаливого на то согласия) на местах создавались и продолжают создаваться условия позволяющие организациям строительной индустрии (они в стране увы основном давно уже коммерческим) стать монополистами в этой области и получать доступ к получению сверх прибыли в жилищном строительстве с учетом экономического кризиса и пандемии от коронавируса.

Если рассматривать все с буквы закона, то согласно требований ГОСТ Р ИСО 9001-2011 «Система управления качеством в строительных организациях» участникам строительства от генерального директора до рабочего вменяется в обязанность качественное изготовление продукции приравнено к заводской конвейерной линии, но это требует значительных затрат на создание сильной производственной базы и коллектива профессионалов, а значит потеря, как образно говорил наш бывший президент Медведев Д.А. «моржи» - прибыли, что является в их деятельности основной целью.

За последние годы в практике строительных организаций, что самое главное не только начинающих, но и опытных, а самое главное ряда Государственных и даже в системе МО РФ (например, структуры «Спецстроя») стало обычным использование, при выполнении всей номенклатуры работ, в том числе для выполнения основных видов ответственных конструкций при строительстве, рабочей силы со стран ближнего (бывших СНГ) и дальнего зарубежья, например Турции, Китая с низкой квалификацией при отсутствии у многих из них опыта работы, а в период обострения Covid, из – за запретов перемещений рабочих-мигрантов это стало еще актуальней.

В настоящее время при имеющемся на стройках слабом звене линейных инженерно-технических работников (ИТР) от бригадира до прораба, быть уверенными в качестве выполнения основных видов строительных работ не приходится.

Основной задачей руководителей организаций «Заказчика» объектов является выполнение сроков строительства согласно имеющихся разрешений, а «Исполнителя» - строителя с минимальными затратами на качество, при работе «с листа» - по неутвержденному проекту, без всех разрешительных документов, что приводит при сложившихся обстоятельствах к круглогодичному, 3-х сменному строительству и низкому операционному контролю при выполнении строительно-монтажных работ (СМР), в том числе представителями авторского и технического надзора, особенно в экстремальных зимних условиях, к низкому качеству видов работ, а зачастую и браку, ведущему к снижению прочности, надежности монолитных, каменных и других конструкций, а также зданий и сооружений в целом.

В строительстве, особенно жилых зданий, так как это наиболее актуально в настоящее время, необходимо наладить строгий технический и технологический контроль как на предприятиях–заводах производителей строительных материалов, так и в условиях строительной площадки, а в настоящее время пока даже нет лицензирования этих видов работ.

В сложившихся рыночных отношениях основным фактором становится материальный стимул позволяющий повысить мотивацию исполнителей работ от разнорабочего до гендиректора к повышению его качества и усилению ответственности на всех уровнях, в том числе уголовной. Но как видно из жизни, количество банкротств строительных организаций стремительно растет, а значит они не выполнили свои обязательства о завершении строительства, а значит участники долевого строительства (дольщики) остаются без жилых помещений, согласно договоров и своих денег.

Имея огромный профессиональный опыт работы в руководящих должностях структур строительного надзора крупнейших строительных организаций (Инвестор-Заказчик-Застройщик) на Северо-западе России и в городе Санкт-Петербурге, например таких как ЗАО «ТОР», ЗАО «ТОР-Инвест» «ЛСР», «Балтрос», «ПСК» и других при строительстве жилых комплексов «Славянка», «Новая Ижора», «Калина парк», «Европа Сити», «Балтийская жемчужина», и других автор считает, что огромное значение на качество выполнения строительных работ, оценку при приемке всех систем и в целом в эксплуатацию построенных жилых зданий имеют квалифицированные и аттестованные специалисты структурных подразделений Управляющих компаний. Управляющие компании, согласно требований Законодательства, создаются на завершающих этапах приемки к вводу построенных зданий при участии инженерных служб города, ГАСН, СЭС, МЧС когда возможно обязать Застройщика в кратчайшие сроки устранить все выявленные недостатки и отступления от проектных решений, получить и гарантийные обязательства при эксплуатации в свете претензионной работы. Имеется опыт, когда Управляющая компания создается самим Застройщиком, но он не всегда себя юридически оправдывает, особенно в случаях имеющегося брака работ при строительстве и других нарушений.

В современных строительных компаниях Заказчиках, согласно требованиям ISO организованы и работают службы управления качеством при строительстве, разработана и внедрена система операционного контроля качества СМР на всех этапах строительства. Разработаны и применяются на практике технологические регламенты на все виды выполняемых холдингом работ с учетом современных требований, позволяющие линейным ИТР с любым уровнем их подготовки оперативно влиять на строительный процесс, адекватно оценивать качество работ при приемке их у Генподрядчика и подрядчиков.

Огромное значение контроль качества работ имеет при выполнении фасадных систем, при монтаже которых допускаются грубые нарушения технологии работ:

- при анкеровке их несущих элементов к каркасу зданий,
- выполнении утепления стен, монтажа стеклопакетов, которые в дальнейшем приводят к большим теплопотерям при эксплуатации здания, трещинам по стеклопакетам;
- в процессе работ при устройствах гидроизоляции, кровли зданий.

После сдачи объектов (жилых зданий) согласно требованиям Застройщики обязаны вести претензионную работу по устранению замечаний от участников долевого строительства и Заказчиков при строительстве. За многие годы эта работа показала, что долговечность (отдельных видов работ, конструкций) здания в целом зависит также от специалистов служб эксплуатации здания Управляющей компании, при их эксплуатации после принятия их от Застройщика.

В настоящее время, увы, имеются множественные факторы говорящие, что многие Управляющие компании, ТСЖ ведут работу формально. В их штатах, в основном по трудовым договорам, работают не штатные сотрудники, а специалисты других структурных подразделений, занимаясь лишь сборами от квартиросъемщиков, фактически уклоняются от выполнения инженерных задач при эксплуатации жилых зданий, их систем, разрешают несогласованные перестройки в квартирах, на кровле, подвалах экономят средства своевременно не принимая меры например, по ликвидации

протечек кровли, гидроизоляции подвальных помещений, техсистем, что приводит к нарушению эксплуатации помещений (подтопление подвалов из-за разрывов систем водопровода, канализации, отопления), а также ведет к снижению надежности конструкций здания в целом и приводит в последствии к затратам из средств Управляющих компаний на не предвиденные ремонты .