

Кому: Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан

От: Рустемова Жансая Хамитовна

Тема: Основные факторы влияющие на качество строительство

Аналитическая записка

За последнее время на строительном рынке Казахстана часто наблюдается разрушение зданий и сооружений, трещины на стенах многоквартирных жилых домов на этапе ведения строительномонтажных работ [1], [2].

В этой связи, проблема контроля за качеством строительства актуальна, поскольку жильцы как Астаны так и других городов новостроек в многоэтажных жилых домов часто жалуются на качество строительства и недовольны конечным результатом, из за неэффективности и недостаточности контроля.

В социальных сетях часто видим о не соответствии качеству построенного жилого дома или объекта

Почему я пришла к такому выводу, и считаю актуальной проблемой поскольку имею немалый опыт в сфере строительства, являемся Заказчиками проектно-сметной документации, экспертизы проектов, различных объектов строительства.

Некачественное строительство всегда приводит негативным последствиям. Основные причины это некомпетентность кадров и легкомысленное отношение к своим обязанностям.

В 2016 году были внесены изменения в закон Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности РК. Данные изменения коснулись в части приемки объекта в эксплуатацию, где исключили рабочую и государственную приемочную комиссию. Тем самым, упростили процедуру приемки объектов в эксплуатацию.

Тогда, в состав приемочной комиссии входили контрольно-надзорные органы как, органы санитарно-эпидемиологического контроля, Департамент чрезвычайных ситуации, представители органов ГАСК, а также представители местной власти, т.е. акимы .

Согласно новой редакции, а именно ст. **75 Закона РК об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности** Приемка объекта от подрядчика (генерального подрядчика) осуществляется заказчиком совместно с техническим и авторским надзорами. После получения от подрядчика (генерального подрядчика)

письменного извещения о готовности объекта к приемке в эксплуатацию заказчик осуществляет приемку объекта в эксплуатацию. Со дня получения извещения от подрядчика (генерального подрядчика) о готовности объекта заказчик запрашивает у подрядчика (генерального подрядчика) и лиц, осуществляющих технический и авторский надзоры, декларацию о соответствии, заключения о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту.

Подрядчик (генеральный подрядчик) и лица, осуществляющие технический и авторский надзоры, в течение трех рабочих дней со дня получения запроса от заказчика представляют декларацию о соответствии, заключения о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту либо отрицательные заключения. [3].

В нашем опыте представители технического и авторского надзоров не давали отрицательные заключение.

Таким образом передача контрольно-надзорной функций за строительством объектов частным лицам непосредственно отразились на качество объектов.

Из за отсутствия контроля со стороны государственных органов поставщиками услуг/работ, как подрядные организации, технические и авторские надзоры не соблюдают нормы и требования , тем самым допускают нарушения действующих норм и правил нормативно-правовых актов [6].

Сейчас, если сравнить качество строительство объектов построенных в 80-90-х годов и построенных после 2016 г (период после изменения закона) то разница «небо и земля».

Более того, качество применяемых строительных материалов и изделий сегодняшнего времени оставляет желать лучшего. К примеру раньше многоэтажные жилые дома строились из железобетонных панельных блоков и они намного долговечные и надежнее.

Сейчас при строительстве объектов наружным ограждающим конструкциям стали применять ячеистые бетоны (газоблоки, экотоны). Жильцы таких домов зачастую недовольны из-за высокой пропускаемости шума между смежными квартирами.

Таким образом, качество строительства не улучшится до тех пор пока не поменяются требования на законодательном уровне, то есть нужна новая реформа в строительную деятельность .

С переходом передачи разработки проектно-сметной документации (далее-ПСД), проведения экспертизы, приемку объектов в эксплуатацию частным лицам на строительном рынке появились не опытные фирмы, не имеющие в своем составе квалифицированных персоналов.

Система контроля должна быть на всех этапах строительства, т.е. с момента разработки проектно-сметной документации, проведения экспертизы проекта, подбора и применения строительных материалов, при выборе поставщиков услуг, при приемке объекта в эксплуатацию.

К сожалению действующие нормы закона не создали действующую систему контроля качества работ.

В целях улучшения качества строительных работ и во избежания разрушений объектов строительства до срока эксплуатации необходимо ужесточить требования отбора персонала .

В ходе сбора информации посредством интернет ресурса по теме, мне больше всего понравился опыт Испании среди зарубежных стран.[5]

В Испании каждая административно-территориальная единица (автономия/область) имеет свой Реестр аккредитованных компаний строительного сектора.

Реестр был разработан и реализован в соответствии с положениями Королевского указа 1109/2007 от 24 августа, который расширяет Закон 32/2006 от 18 октября «О субподряде в строительстве».

«Целью реестра является подтверждение того, что компании, работающие в строительном секторе, соответствуют требованиям платежеспособности и качества. Любая компания, которая намеревается быть нанятой или привлеченной к субподряду для работы на строительной площадке, должна быть в нем зарегистрирована. Для регистрации в Реестре компания должна соответствовать определенным требованиям, включая наличие документации, требуемой законодательными положениями», – дополнила автор исследования.

Так как, в Казахстане, согласно закона РК о государственных закупках (ГЗ) при проведении конкурсных процедур нет ограничений в участии в конкурсе среди поставщиков Казахстана [4].

К примеру, поставщиков услуг другого региона Казахстана выполнившие работы трудно найти по юридическому адресу, когда по гарантии они обязуется устранить дефекты выявленные в ходе эксплуатации объекта.

Подводя итоги вышесказанным, проблема низкого качества строительных объектов на территории Казахстана обусловлена многими причинами, одной из которых является наличие на рынке недобросовестных субъектов, обладающих лицензиями и свидетельствами об аккредитации, а также недостатком квалифицированных инженерно-технических специалистов, слабый технический и авторский надзор. Считаю что, технический надзор должен постоянно находится на строительной площадке.

На основании вышеизложенного и в целях улучшения качества рекомендуется следующее.

- внести изменения в закон о ГЗ, в части ограничения участия поставщиков со всех областей Казахстана.

- внести закон РК Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности РК, в части приемки объекта в эксплуатацию, где в состав приемочной комиссии включить органы ГАСК, представителей партии (депутатов).

- разрешить ГАСК посетить объект по приглашению Заказчика проверить объект, ход выполнения работ подрядчиком без регистрации проверки в органах прокуратуры. Так как, в ходе строительства нужен постоянный контроль со стороны государства.

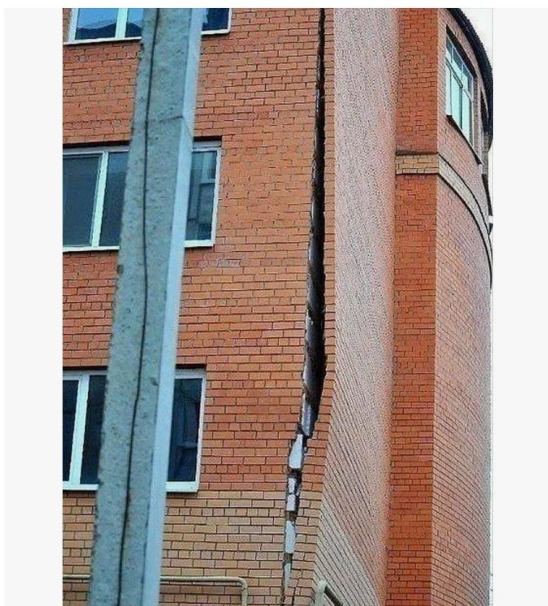
- при участии в конкурсе ГЗ добавить в обязательный перечень требований отзыв и оценку заказчика строительства после завершения объекта.

- из ежегодного показателя в рейтинге акимов убрать освоение бюджетных средств выделенных на реализацию объекта.

Список использованных источников

1. [ЧП может произойти в любую минуту: астанчане жалуются на дом BI Group \(press.kz\)](#)
2. [Если новостройка посыпалась \(time.kz\)](#)
3. Закон РК Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности РК
4. Закон РК о государственных закупках
5. Интернет ресурсы [Какой зарубежный опыт стоило бы перенять Казахстану для повышения качества стройобъектов - Качественный Казахстан \(standard.kz\)](#)
6. [Кто проверяет качество строительства жилья в Казахстане — Крыша \(krisha.kz\)](#)

Φοτο 1



Φοτο 2

