

ПОКА ЕЩЕ НЕ ПОЗДНО СДЕЛАТЬ ОСТАНОВКУ



↑ Александр Кузовков, заслуженный строитель РФ, директор ООО «Эксперт-Проект»

Пришло время пересмотра действующей системы строительного контроля на объектах жилищно-гражданского назначения.

За последние пятнадцать лет в стране, особенно в активных ее регионах, развернулось массивное строительство. Дома растут, как грибы после дождя. Но потребность в жилье так высока, износ старого жилья настолько велик, что даже массивная застройка не снижает спрос на квадратные метры. Хотя в последнее время, особенно с наступлением кризиса, все более заметно проявляется интерес покупателя к качеству, репутации заказчика-застройщика и специализации генподрядной организации.

Это – несомненно положительная тенденция, которая заставляет строительные организации овладевать новыми технологиями, работать над повышением профессионализма, конкурировать, одним словом, соответствовать потребностям времени. Сегодня застройщик с генподрядной организацией, применяя огромный ассортимент отделочных материалов как для наружных, так и внутренних работ, могут предложить покупателю красивейший жилой дом или квартиру. Жаль только, что истинное положение дел – что скрывается под внешней красотой – знает ограниченное количество специалистов, у которых во главе угла подчас стоит только коммерческий интерес. То есть как бы ни был высок интерес к качеству строительства со стороны потребителя, самостоятельно он не в состоянии квалифицированно и окончательно оценить готовый продукт.

Как специалист могу утверждать: сейчас еще не поздно поднять вопрос контроля качества и на профессиональном

уровне. Хотя бы потому, что сделать это пока не поздно: всего несколько лет в нашей стране кардинально изменилась система контроля за качеством строительства.

Градостроительным кодексом возложен строительный контроль за качеством строительно-монтажных работ на проектную организацию, экспертизу проектной документации, заказчика-застройщика, генподрядную организацию. Но как должна влиять на качество строительства каждая организация? Какие обязанности налагаются Градостроительным кодексом непосредственно на участников строительного процесса?

Сегодня ситуация выглядит примерно так. Заказчик получает проектную документацию на стадии «проект», затем положительное заключение экспертной организации и все это несет в Федеральную инспекцию государственного строительного надзора, где два или три специалиста рассматривают все части проекта. В результате рождается постановление о разрешении на строительство. При этом рабочая документация отсутствует (закон это допускает), потому что этого не желает заказчик. Заказчик-застройщик, в лучшем случае, принимает по договоренности на работу специалиста технического надзора с документом СРО о праве заниматься этой деятельностью, и с этого момента тот попадает под власть заказчика, который может его уволить, если тот не будет выполнять указания хозяина.

Следует заметить, при рассмотрении предъявляемой документации в инспекцию государственного архитектур-

но-строительного надзора договор застройщика с проектной организацией на авторский надзор не требуется, игнорируется ФЗ №384. Не обязателен договор со специалистом о техническом надзоре, а он должен вести объект от «котлована» до ключа (это важная фигура на строящемся объекте). Не нужен даже предварительный договор или сведения о генподрядной организации, которая, по Градостроительному кодексу, должна вести свой строительный контроль (это касается контроля стройматериалов, организации лабораторного контроля, комплектования совместно с техническим надзором исполнительной документации во время выполнения СМР, а не за неделю до сдачи объекта).

Вся эта система обязанностей каждого участника строительства работала 70 лет! Она не была никем придумана в одночасье! Но сейчас ее не существует, все разрушено.

Возникает опасность не просто появления некачественных объектов, а объектов, опасных для эксплуатации! Именно поэтому сегодня необходимо вернуть забытое старое в рыночную экономику и четко определить задачи в организации строительного контроля всех участников строительного проекта, озвученные в Градостроительном кодексе.

К сожалению, усилия и рекоменда-

ции специалистов опытных строителей о том, что сложившуюся практику пора менять, пока не доходят до сегодняшних руководителей. Делаются отсылки на то, что существует федеральная инспекция строительного надзора, а другую независимую организацию технического надзора создавать нецелесообразно.

Уверен, что Федеральная инспекция строительного надзора обязана проверять на строительном объекте то, как работают специалисты ответственных участников строительства, как это было до 2001 г., включая заказчиков-застройщиков, технический надзор, независимый авторский надзор. Важно также проверять наличие на строительном объекте комплектование строительной документации, согласований, протоколов, авторского надзора, актов на скрытые работы и т.д., организацию строительного контроля генподрядной организацией и ее субподрядчиков.

Очень беспокоит полная бесконтрольность в малоэтажном строительстве, при возведении индивидуальных жилых домов, таунхаусов, секционных объектов на несколько семей. В настоящее время эти

строения строятся без проекта, без конструктивных чертежей. Это очень рискованно в сейсмически активных районах!

В региональном Градкодексе о местных особенностях строительства не сказано ничего, поэтому компании строят кто как может и желает. Это в конечном итоге может привести к глобальным катастрофам. И такие примеры уже есть. Однако все затраты лягут только на бюджет и карман покупателя.

■ Александр Васильевич Кузовков имеет огромный опыт работы в строительной сфере. До 1975 г. руководил строительной и проектной организациями в Сибири, с 1976 г. строил объекты для «Россельхозстроя» в Анапе. С 1981 г. занимал пост начальника инспекции строительного надзора. С 2002 г. руководит двумя организациями Анапы – «Центр качества строительства» и «Эксперт-Проект».

РСК

