

КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА: ДОВЕРЯЙ, НО ПРОВЕРЯЙ

АВТОР:

Анжелика Гроздова





ВЫБОР НАДЕЖНОГО ЗАСТРОЙЩИКА — ОДИН ИЗ ГЛАВНЫХ ЭТАПОВ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ. ВЕДЬ ОТ КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА И ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗАВИСИТ ДОЛГОВЕЧНОСТЬ ОБЪЕКТА. ОБЫЧНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ, КОТОРЫЙ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ СПЕЦИАЛИСТОМ, НЕПРОСТО ОПРЕДЕЛИТЬ КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ, НО РАЗОБРАТЬСЯ В ЭТОЙ ТЕМЕ ВСЕ-ТАКИ СТОИТ.

Застройщики совершенствуют входные группы жилых комплексов, уделяют много внимания благоустройству и ландшафтному дизайну прилегающей территории, предлагают дополнительные опции. Но основной продукт девелопера — квадратные метры возводимых домов. Здания обязаны соответствовать проектным решениям и нормативам.

Качество формируется на всех стадиях строительства: предпроизводственной (проектирование), производственной (строительно-монтажные работы) и послепроизводственной (эксплуатация). Это комплексная задача, над которой работают все участники: заказчики, проектные и строительно-монтажные организации, заводы-изготовители, транспортные предприятия и организации, участвующие в эксплуатации объектов, государственные органы.

Статья 53 части 2 Гражданского кодекса РФ предписывает контролировать работы на стройплощадках. Девелоперы создают специальные службы

Контроль за качеством строительства должен быть оперативным и многоступенчатым, его ведут строительные лаборатории, инженерно-технические работники, застройщики, авторы проектной документации, специальные государственные контролирующие организации.

По закону застройщики обязаны обеспечивать качество своего продукта на производственной стадии. Статья 53 части 2 Гражданского кодекса РФ предписывает контролировать работы на строительных площадках. Для этого девелоперы создают специальные службы. «Мы следим за тем, чтобы



строительство велось в нормативные сроки, согласно утвержденной проектной документации и с соблюдением всех установленных норм, СНИПов и ГОСТов. За качество работ на наших объектах отвечает контрольно-производственное управление дирекции технического заказчика, которое входит в нашу группу компаний», — комментирует заместитель генерального директора Urban Group Леонард Блинов.

Контрольно-производственное управление дирекции технического заказчика Urban Group состоит из отдела технического надзора и геодезического контроля. Отдел технического надзора работает непосредственно на площадке и проверяет, соответствуют ли выполняемые работы требованиям проектной документации и нормам, действующим на территории РФ. Геодезический контроль наблюдает

«Особое внимание уделяется качеству бетона — подрядчик регулярно предоставляет протокол проверки, которую проводит аттестованная лаборатория»

за правильностью работ в части предельных отклонений конструкций по вертикали.

Все инженерные системы (отопление, водоснабжение, связь, пожарная сигнализация и пожаротушение) на момент готовности проекта проходят реальные комплексные испытания. «В службе заказчика ГК «Гранель» на объектах ежедневно трудятся инженеры технического надзора. Специалисты принимают работу подрядчиков визуально, при помощи контрольных замеров, проверяют исполнительную



Татьянин Парк

Татьянин Парк

КОМФОРТАБЕЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
НА ТЕРРИТОРИИ «НОВОЙ МОСКВЫ»
500М ОТ МКАД ПО БОРОВСКОМУ ШОССЕ



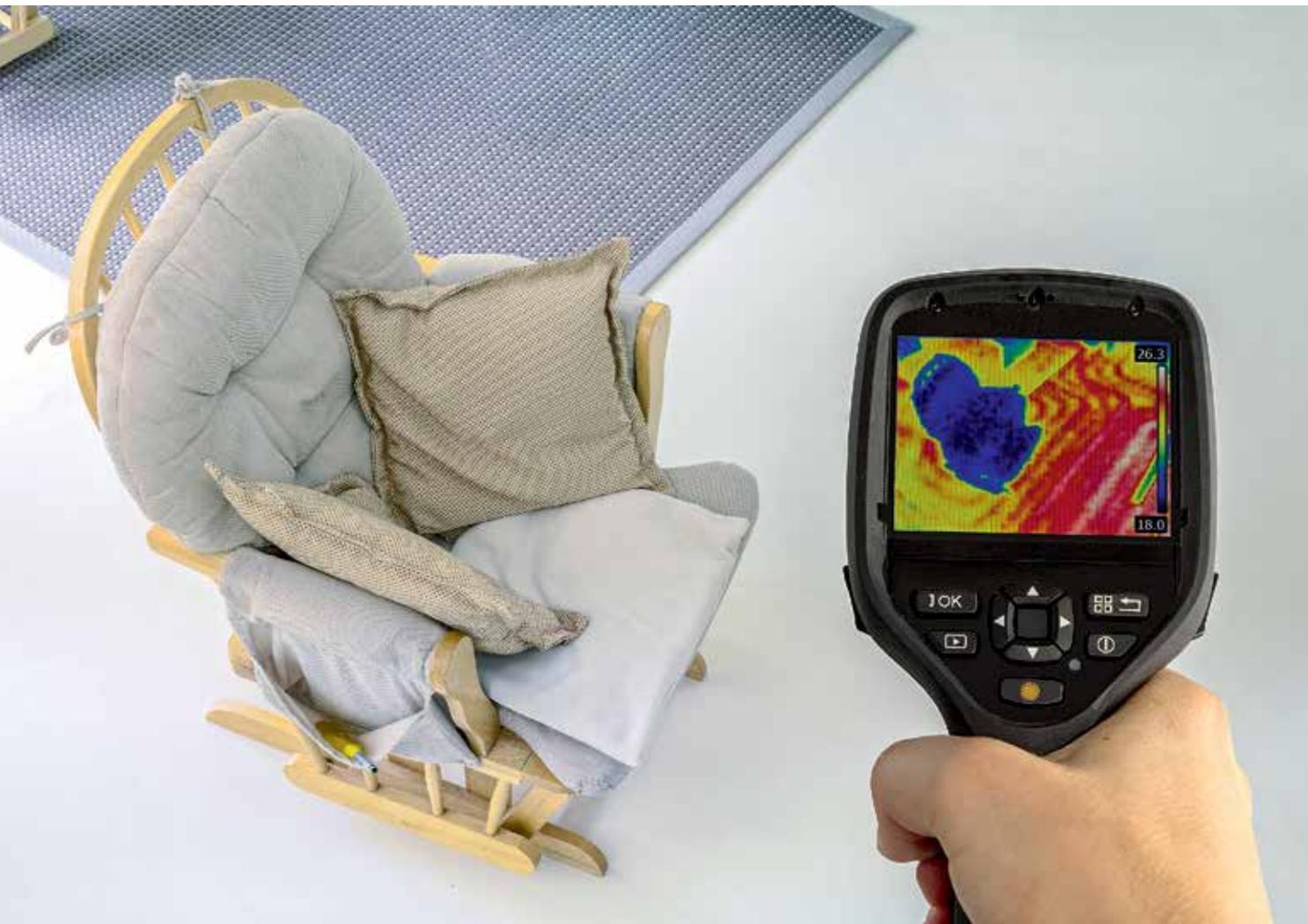
- комфортабельные монолитно-кирпичные дома с подземным паркингами
- 2 собственных детских сада и школа
- развитая инфраструктура (рядом гипермаркеты «ОБИ», «Мосмарт», «Наш»)
- 500 м от МКАД по Боровскому шоссе
- удобное транспортное сообщение (9,5 км до смотровой площадки на «Воробьевых горах» и 22 км до Кремля)
- концепция «двор без машин»
- зеленый пешеходный бульвар, детские площадки
- скейт-парк, велосипедные дорожки

8 (800) 500-76-55
(звонок бесплатный)



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvgovorovo.ru



документацию, к которой относятся журналы работ, исполнительные схемы, протоколы испытаний, сертификаты на материалы. Особое внимание уделяется качеству бетона — подрядчик регулярно предоставляет протокол проверки, которую проводит аттестованная лаборатория», — уверяет президент ГК «Гранель» Ильшат Нигматуллин.

Важнейшей гарантией качества бетона является используемое сырье. Применение грязного щебня или песка (с большим количеством примесей) существенно снижает эксплуатационные характеристики бетона.

Второй фактор — работа с рецептурой. Она должна вестись постоянно: для каждого вводимого в производство сырья необходимо подбирать наилучшее сочетание с другими материалами, чтобы добиться заявленных параметров. При производстве бетона используются

Покупатель не имеет шанса отслеживать изготовление бетона — он вынужден доверять застройщику и надеяться на добросовестность строителей

цемент, песок, щебень, добавки и вода. При любом изменении параметров (например, появился новый поставщик или новая марка цемента) немедленно определяется оптимальная рецептура. Это помогает строго выдерживать качество готовой продукции.

Третий момент — организация производства. При современном производстве бетона подача сырья осуществляется автоматически: специальные весы, дозаторы и другое оборудование отвечают за то, чтобы при приготовлении

Возведение кирпичного дома — дело трудозатратное. Этот материал справедливо причисляют к самым долговечным. Некоторые дореволюционные дома и «сталинки» имеют нормативный срок службы 150 лет



бетонной смеси использовалось ровно то количество песка, щебня, цемента и добавок, которое указано в рецепте.

Со временем высокоточное оборудование загрязняется, теряет настройки, точность и т.д. Поэтому производителю бетонной смеси необходимо выполнять регламентные работы, очищать и калибровать оборудование.

Рынок предлагает несколько типов многоквартирных домов: кирпичные, монолитные, панельные. Какой дом оптимален

по сочетанию стоимости, долговечности и комфортности? Цена кирпичных домов выше, чем у остальных. Возведение кирпичного дома — дело трудозатратное и долгое. Этот материал справедливо причисляют к самым долговечным. Некоторые дореволюционные дома и «сталинки» имеют нормативный срок службы 150 лет. Зимой в кирпичных домах тепло, летом — прохладно. При правильном возведении несущих конструкций и межквартирных перегородок с шумоизоляцией тоже должен быть порядок.

Панельное строительство простое и быстрое, поэтому такие дома считаются бюджетным жильем. Современные многоквартирные «панели» неплохо конкурируют со своими монолитными и кирпичными собратьями. У каждого типа панельных строений свой срок службы — его нужно уточнять в конкретном случае, в среднем это 40–50 лет. Впрочем,

Основной продукт девелопера — квадратные метры возводимых домов. Здания обязаны соответствовать проектным решениям и нормативам

специалисты утверждают, что реальная прочность превышает проектную в полтора раза.

При покупке квартиры в панельном доме следует учитывать, что они имеют низкую тепло- и шумоизоляцию. Про серьезную перепланировку квартиры можно забыть — никто не позволит вмешиваться в конструктив и переносить стены. В старых домах часто образуются трещины между панелями.

Что касается монолитных зданий, то они возводятся достаточно быстро. Девелоперы пользуются этой технологией при строительстве как домов экономкласса, так и элитного жилья. При соблюдении всех технологических требований это крепкие и надежные здания. Срок службы достигает 150 лет. Планировочные решения монолитных домов отвечают запросам современного горожанина: при ремонте

у него появляется полная свобода действий. Отсутствие швов делает монолитный дом энергоэффективным.

На сегодняшний день большинство девелоперов предпочитают именно монолитное строительство. Но покупатель, к сожалению, не имеет шанса отслеживать изготовление бетона — он вынужден доверять застройщику и надеяться на добросовестность строителей.

Как обывателю проверить качество возведения своего будущего жилья? «Наша компания посоветовала бы не останавливаться на осмотре лишь внешнего вида строящегося дома, — рекомендует коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов. — Имеет смысл приглядеться к деталям. Так, визуальной оценке поддается качество бетонной стяжки, ровные стены, отсутствие в них трещин и повреждений, работоспособность электропроводки и правильность монтажа окон».

Эксперт подчеркивает, что о застройщике стоит смело судить по уже сданным в эксплуатацию проектам. Прежде чем окончательно выбрать будущее жилье на этапе строительства, разумно оценить готовые и заселенные объекты компании, отмечает он. (АН)

