

**УДК 699.8**

*Львова Д.В.,  
студент 4 курса  
кафедры «Организация строительства и управление  
недвижимостью»,  
НИУ МГСУ,  
Россия, г. Москва*

## **АНАЛИЗ КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПРИ ВОЗВЕДЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ЗДАНИЙ**

*Аннотация: В работе кратко обзревается процесс анализа строительно-монтажных работ. Анализ качества строительно-монтажных работ является одной из важнейших деятельности на этапе строительства объекта. Исполнение всех нормативных актов и соблюдение стандартов гарантирует качественный ввод в эксплуатацию административного здания. Анализ качества осуществляется квалифицированными специалистами и фиксируется в актах приема работ.*

*Ключевые слова: контроль, качество, нормативная документация, соблюдение стандартов.*

*Lvova D.V.,  
4<sup>th</sup> year student  
Department of organization of construction and estate management,  
NRU MSBU  
Russia, Moscow*

## **ANALYSIS OF QUALITY OF CONSTRUCTION-ASSEMBLY WORKS AT THE ESTABLISHMENT OF ADMINISTRATIVE BUILDINGS**

*Abstract: The work briefly reviews the process of analysis of construction and installation works. Analysis of the quality of construction works is one of the most important operations in the construction phase of the object. The execution of all regulations and standards ensures the quality of the commissioning of the*

*administrative building. Quality analysis is carried out by qualified specialists and is recorded in the acts of reception of works.*

*Keywords: control, quality, regulatory documentation, compliance with standards, technical specifications*

В сегодняшних условиях транзакции с крупными объектами недвижимости проходят с привлечением оценщиков. Оценка необходима и для эффективного управления имущественными комплексами предприятий и организаций. Процедура и порядок оценочной деятельности регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [1].

На данный момент документом, определяющим качество строительно-монтажных работ, является СНиП "Правила производства и приемки строительных работ". В том числе контролирующие органы опираются на ГОСТы строительных материалов, конструкции. Оценка качества определяется по бальной системе. Всего три оценки-отлично, хорошо и удовлетворительно.

Оценку отлично получает объект где строительно-монтажные работы выполняются в соответствии со всеми строительными нормами и правилами. В том числе работы выполнены не просто хорошо, а мастерски. Такой подход обычно влечет за собой улучшение проектных характеристики объекта, без увеличения итоговой сметной стоимости.

Оценку хорошо получает объект, где так же существует полное соответствие проекту и нормативной документации.

Оценку удовлетворительно получает объект, где существуют существенные отклонения от строительных стандартов и проектной документации. Так же где в процессе строительства значительно снизился уровень надежности, долговечности и технические характеристики объекта.

Но бывают случаи, когда качество строительно-монтажных работ ниже

удовлетворительного уровня, в таком случае работа оценивается как брак и подлежит исправлению. [1]

Важнейшим критерием при анализе качества строительного-монтажных работ является общая оценка строительства. Общая оценка строительства административного здания определяется по сумме отдельных оценок конструктивных элементов и видов работ. [3] Для получения объективной комплексной оценки качества строительного-монтажных работ окончательная оценка определяется по средневзвешенному оценочному баллу конструктивных элементов и видов работ по формуле

$$O_{\text{смп}} = \frac{5 \cdot x_1 + 4 \cdot x_2 + 3 \cdot x_3}{x_1 + x_2 + x_3},$$

где  $O_{\text{смп}}$  — общая оценка качества строительного-монтажных работ;

$x_1$  — количество видов работ, за которое поставлена оценка "отлично";

$x_2$  — количество видов работ, за которое поставлена оценка "хорошо";

$x_3$  — количество видов работ, за которое поставлена оценка "удовлетворительно".

Окончательная оценка за объект выводится со следующим округлением: при значениях от 4,51 до 5,0 баллов — проставляется "отлично", от 3,51—4,50 — "хорошо", от 3,0—3,50 — "удовлетворительно".

Если объект состоит из нескольких зданий и сооружений, качество работ по объекту в целом оценивают, определяя среднюю оценку качества работ по основным зданиям и сооружениям, перечень которых определяется государственной приемочной комиссией.

Среднюю оценку качества строительства комплекса зданий, сооружений определяют по формуле

$$O_{ко} = \frac{5 \cdot C_1 + 4 \cdot C_2 + 3 \cdot C_3}{C_1 + C_2 + C_3}, \text{ где}$$

$O_{ко}$  — общая оценка качества строительства комплекса зданий, сооружений;

$C_1, C_2, C_3$  — количество зданий и сооружений в комплексе, получивших оценки “отлично”, “хорошо”, “удовлетворительно”.

Но главным фактом для принятия решения о качестве строительно-монтажных работ являются акты приемки в эксплуатацию. По совокупности этих документов определяется общая оценка качества. [3]

Анализ качества бывает двух разновидностей:

+ внутренний

+внешний

Внутренний анализ осуществляет строительная организация, которая возводит новое административное здание. В штате этой организации существуют квалифицированные специалисты, которые имеют все полномочия осуществлять контроль в процессе строительства.

Внешний анализ осуществляет заказчик, проектная организация и государственные органы уполномоченные к этому действию.

Ниже приведена схема осуществления анализа строительно-монтажных работ различными подразделениями и организациями. На ней изображены все разновидности контроля и их прямая взаимосвязь между собой.

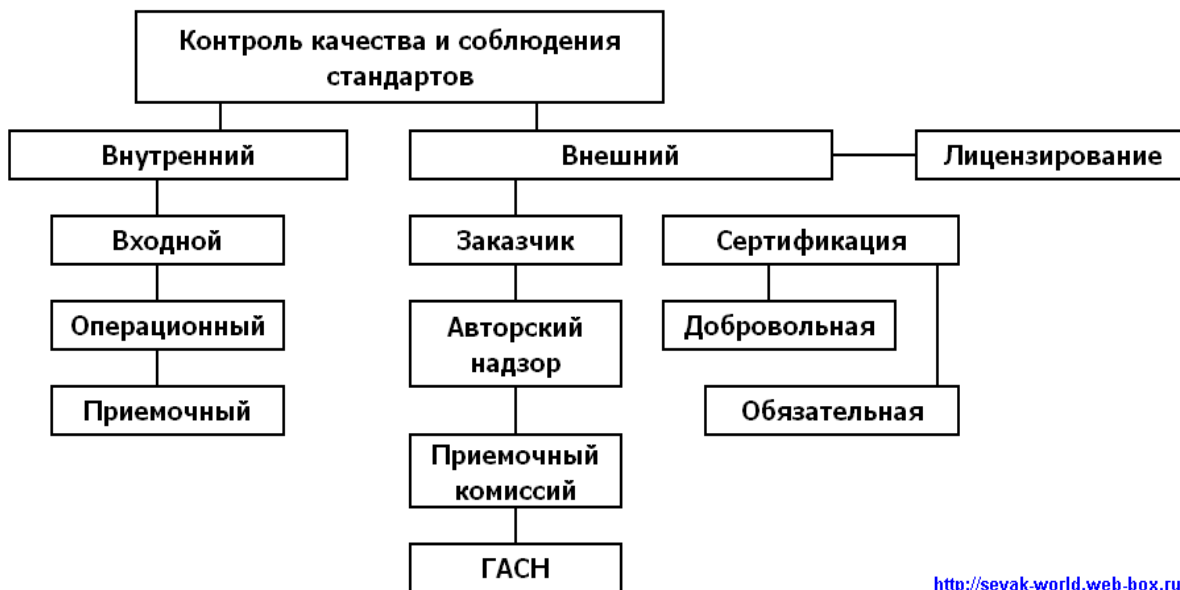


Рис 1.Схема осуществления контроля строительно-монтажных работ.

Особое внимание стоит уделить техническому контролю заказчика, он осуществляется на всех этапах строительства. Стоит заметить, что без подписи заказчика на рабочей документации она не является действительной и исполнению не подлежит. Заказчик имеет право приостанавливать строительство и не оплачивать не качественно выполненные строительно-монтажные работы. [4]

Так же большое значение имеет авторский надзор, осуществляемый проектной организацией, выполняющей рабочую документацию. Такой вид контроля осуществляется на основе договора между заказчиком и проектировщиком. Проектировщик обязан оперативно вносить поправки в проект и следить, чтобы монтажные организации придерживались рабочего проекта. [1]

С представителем авторского надзора обязаны согласовывать все изменения проекта, так же он обязан присутствовать при промежуточном приеме конструкции и приемке акта скрытых работ.

Помимо этих видов существует сторонний контроль качества строительно-монтажных работ. Он осуществляется государственным архитектурно-строительным надзором. Этот государственный орган выдает

разрешение на любой вид строительства и осуществляет контроль за качеством работ на всех этапах. ГАСН уполномочен останавливать строительство, штрафовать и заводить уголовные дела [2].

Если ГАСН выявляет грубое несоответствие нормативным стандартам, строительная фирма может лишиться лицензии.

Все вышеперечисленные этапы анализа призваны повысить качество строительно-монтажных работ. Этот факт позволит долгосрочно и успешно эксплуатировать административное здание в будущем. Так же анализ качества строительно-монтажных работ благоприятно сказывается на повышении надежности возводимого объекта.

#### **Использованные источники:**

1. Асаул А.Н., Казанцева Ю.Н. Экономика строительства Ч2. – СПб.:издательство СПбГАСУ,2008г.
2. Бузырев В.В., Амосова Н. М.,Суворова А.П. Анализ и диагностика финансово–хозяйственной деятельности строительного предприятия. – СПб.: издательство СПбГИЭУ, 2009г.
3. Дугельный А. П., Комаров В. Ф. Бюджетное управление предприятием: учебно-практическое пособие. - М.: ДЕЛО, 2007г.
4. Quality of construction 2012. Towards a New Generation of Investment Policies, UNCTAD, NY & Geneva, 2012.
5. Construction and installation works – The Challenges Ahead / ed. By K.P. Sauvant and Geraldine McAllister with Wolfgang A. Maschek Palgrave Macmillan. – N.Y., 2010