

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЯКОСТІ У ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

© Гавриляк А.С., Макаревич Т.Т., Петрушка Т.О., 2011

В сучасних умовах розвитку економіки, коли виробництво продукції чи надання послуг повинно бути конкурентоспроможним, проблема забезпечення якості продукції відповідним критеріям у всіх галузях народного господарства а особливо в житловому будівництві набуває вирішального значення. Оскільки житло в системі соціальних цінностей людини займає домінуючу позицію, уряд кожної країни ставить перед собою завдання впливу на соціальну структуру населення а житловий сектор є безпомилковим індикатором успішної державної політики.

Покращення якості в житловому будівництві потрібно як споживачу так і виробнику продукції. Споживач хоче отримати житловий будинок який забезпечує комфортні та естетичні умови для життя як сім'ї в цілому, так і кожного її члена. Для цього житловий будинок повинен мати певні властивості, такі як зручне планування квартири, наявність інженерного устаткування (водопостачання, каналізація, теплопостачання і ін.); тепло- та звукоізоляція стін, перекриття, вікон і міцність несучих конструкцій, водонепроникність та атмосферостійкість покрівлі та огорожуючих конструкцій, гарне внутрішнє та зовнішнє оформлення, інтер'єр і т. ін. Виробник прагне якнайшвидше і найдорожче продати свій товар. І без забезпечення відповідної якості продукції, досягнути поставлених завдань буде неможливо, особливо в теперішніх умовах, коли фінансова кризи зачепила усі сфери народного господарства. Так, будівництво та продаж житла за 2011 рік знизилися на 50-60% у порівнянні з докризовим періодом.

У будівництві контроль за якістю виконання робіт можна поділити на внутрішній та зовнішній. Внутрішній контроль здійснюють: робітники, бригадири, виконроби, будівельні лабораторії, технічна інспекція підприємства. Зовнішній - технагляд від замовника, авторський нагляд проектної організації, та інспекція державного будівельного контролю. Проте, рівень якості житлового будівництва ще не повністю задовольняє потреби суспільства. У багатьох випадках якість житла залишається низькою, втрати коштів від виправлення браку та переробок складають біля 2,5% кошторисної вартості, затримуються терміни вводу об'єктів у експлуатацію, а відрахування на попереджувальні ремонти виражаються у значних сумах.

Згідно з визначенням основних понять стосовно управління та забезпечення якості продукції, поданих за стандартом ДСТУ 3230-95 та ISO-8402-86, «якість – це сукупність властивостей і характеристик виробу чи послуг, що зумовлюють її придатність задовольняти певні потреби споживачів у відповідності до свого призначення.»

Якість житлового будівництва формується на всіх етапах його формування. Увесь комплекс робіт по будівництву об'єктів можна поділити на три основних етапи, а саме: підготовчий етап; виконання будівельно-монтажних робіт (БМР); введення в експлуатацію об'єктів будівництва (реалізація кінцевої будівельної продукції) та сама експлуатація об'єкту. Підготовчий етап включає: проведення загальної організаційно-технічної підготовки; підготовки до будівництва об'єкта; підготовку будівельної організації; підготовка будівельної організації до виконання будівельно-монтажних робіт. Виконання БМР включає такі роботи, як: виконання загально-будівельних робіт; виконання спеціалізованих робіт (сантехнічні; електромонтажні; тощо); підключення об'єкту до центральних мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання. Як правило основна увага та контроль по забезпеченні якості приділяється на перших двох етапах. В експлуатаційний період, у більшості випадків, контроль за якістю житла майже відсутній, що призводить до швидшого «старіння» об'єкту і як наслідок виникає потреба в додаткових витратах на ремонт. Тому, на всіх цих стадіях, необхідно здійснювати комплекс заходів по забезпеченню відповідної якості житла.

Крім цього, на забезпечення якості житла в значній мірі впливає особливості виготовлення такого товару, а саме: територіальна розкиданість та немобільність житла; мобільність виконавців та засобів виробництва; висока матеріаломісткість та вартість житла; неможливість автоматизації багатьох будівельних процесів; багатоваріантність технологічних, організаційних та управлінських рішень; вплив природних факторів на умови виробництва; значна тривалість виробничого циклу.

Орієнтиром у забезпеченні якості житла повинна стати система якості, яка заснована на міжнародних стандартах ISO-9000 в основу якої покладено такі принципи забезпечення якості, як: орієнтація на споживача; лідерство; залучення персоналу; процесійний підхід; системний підхід; постійне покращення; прийняття рішень на основі фактів; взаємовигідні відносини з постачальниками субпідрядниками тощо.