

УДК 338.49

Романова А.И. – доктор экономических наук, профессор

E-mail: aisofi@kgasu.ru

Буркеев Д.О. – аспирант

E-mail: burkeev@gmail.com

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

Совершенствование качественной составляющей строительных работ и ремонтных услуг**Аннотация**

Жилищная среда является основополагающим фактором развития общества и страны в целом. Сегодня можно констатировать тенденцию роста объемов вводимого жилья практически во всех регионах страны, однако значительная часть жилищного фонда в городах страны не удовлетворяет потребности населения по качественным характеристикам, техническому содержанию и уровню благоустройства, особенно в сельской местности. В этих условиях необходимо уделить больше внимания вопросам капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда, что позволит не только увеличить объем вводимого жилья, но и существенно повысить качество жизни граждан, в соответствии с современными техническими тенденциями, учетом экономических интересов и здоровья населения.

Ключевые слова: качество работ, строительство, ремонтные услуги.

Неправильно и некачественно построенные объекты жилого, коммерческого, социального, культурного назначения представляют угрозу безопасности общества, нарушают эстетический, исторический облик городов, негативно влияют на социальные настроения в обществе и на качество жизни граждан.

К сожалению, на сегодня в нашей стране имеется тенденция, когда население получает доходы ниже прожиточного минимума (рис. 1). Это негативно сказывается не только на качестве их жизни, но и на жизни окружающих, возможность приобретения жилья у данной категории граждан крайне мала.

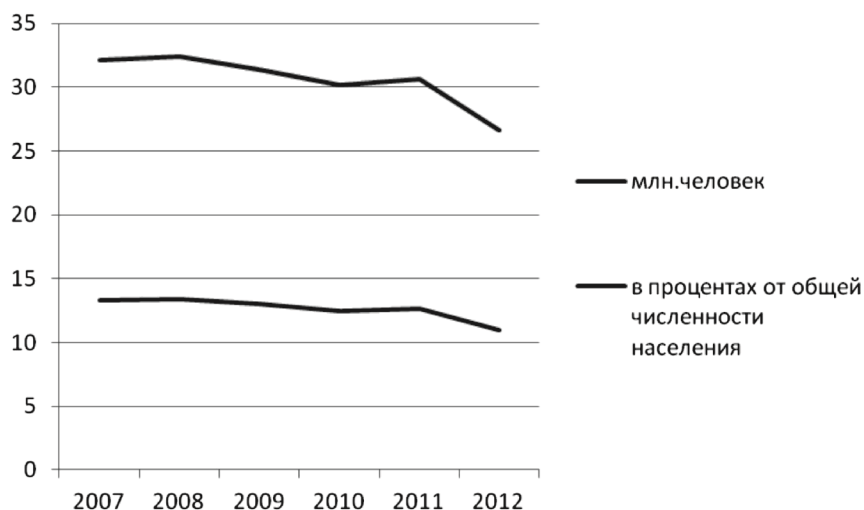


Рис. 1. Численность населения Российской Федерации с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума (составлено автором)

Управление жилищной сферой имеет ряд особенностей, таких как:

- влияние экономических, технических и социальных характеристик, подходы к управлению зависят от характеристик объекта;

- обусловленная особенностями жилья необходимость постоянного совершенствования управленческих механизмов, так как характеристики инфраструктуры жилого помещения меняются и требуют корректировки;

- сложность в принятии управленческих решений, обусловленная большим количеством собственников на один объект.

Управление жилищной сферой призвано выполнять следующие функции:

- проведение работ по планированию и прогнозированию (составление планов, разработка программ);

- непосредственное руководство;

- принятие организационных мер;

- координация и распределение обязанностей между участниками данного вида деятельности;

- постоянный контроль.

Итак, управление жилищной сферой должно быть призвано максимально и рационально обеспечивать эффективное использование объекта, механизм управления должен быть прозрачен и предельно ясен для всех участников правоотношений.

На основе вышесказанного, авторы считают возможным дать следующее определения понятия управления жилой сферой: **управление** подразумевает собой сознательную систематическую целенаправленную деятельность по обеспечению эффективного и безотказного функционирования объекта управления, с учетом изменений внешней среды.

Рассмотрим влияние процесса управления многоквартирным домом на его технические, экономические и эксплуатационные характеристики.

Состав категории «управление качеством жилой среды»	Техническая составляющая	Экономическая составляющая	Организационная составляющая
Цели управления	Комфортность Безопасность	Доступность	Повышение качества и конкурентоспособности
Текущий способ реализации цели управления	Сохранение эксплуатационных характеристик объекта	Рациональное управление доходами и расходами в эксплуатационной фазе	Рациональное использование и распределение прав на объекты
	Сохранение долговечности объекта, его эксплуатационных и функциональных характеристик		
Модернизация способа реализации цели управления	Учет потребностей людей с ограниченными возможностями здоровья	Планирование конкурентных преимуществ, с учетом инновационного развития региона	Введение электронной площадки качественных ресурсов

Рис. 2. Состав категории «управление качеством жилой среды»

На схеме видно, что от грамотного и рационального управления объектом недвижимости зависит его долговечность на всем периоде эксплуатации.

Существует системный подход, который позволяет оценивать и учитывать взаимодействие и взаимосвязь объектов управления, позволяет определять переменные и ограничения, целью которых является развитие всей системы в целом. Контроль качества какой-либо продукции представляет собой проверку соответствия продукции установленным требованиям (российским ГОСТ, международным ISO), в процедуру контроля качества могут входить различные испытания, измерения и анализ.

По мнению авторов, качество и безопасность жилищной сферы определяет благосостояние населения, структурирует и систематизирует приоритеты населения, именно состояние жилищной сферы для населения является основополагающим, влияет на ценностные ориентиры, играет важную роль в развитии личности в целом.

Качество жилья зависит от различных факторов: инфраструктура, местоположение, благоустройство, безопасность и надежность здания, его физический и моральный износ, благоустройство земельного участка, наличие парковочных мест и т.д.

С экономической точки зрения, жилищная сфера в целом привлекательна для инвесторов, является показателем благосостояния региона и страны в целом. Постоянно возрастающие требования к качеству жилья существенно увеличивают его рыночную стоимость. Так, качество жилищной сферы определяется технической составляющей. Так как жилищная сфера является совокупностью объектов жилищного, административного, культурного назначения, а также объектов инфраструктуры, то жилищная сфера представляет собой комплекс сложных архитектурных, технологических, конструктивных элементов, от состояния которых зависит уровень и качество жизни населения.

Немаловажную роль играет социальная составляющая жилищной сферы. От нее зависят возможность удовлетворения основных нужд населения и концентрация жизненно важных интересов населения [1].

Особое внимание необходимо уделить понятию «Доступность жилой среды». Сегодня в мировом сообществе ведется колоссальная работа по приведению городской, междугородней и вообще всей инфраструктуры к доступности для людей с ограниченными возможностями здоровья. Данная проблема ранее игнорировалась, зачастую инвалиды и люди с ограниченными возможностями попросту не имели возможности выйти на улицу в магазин за продуктами, либо совершить коммунальные платежи, не говоря уже о прогулках по городу.

В России, как и в других странах мирового сообщества, началась работа по приведению жилой среды к доступности для людей с ограниченными возможностями. Введена программа «Доступная среда» на 2011-2015 годы. Сегодня проблема людей с ограниченными возможностями стоит на контроле на самом высоком уровне: Правительство РФ пытается создать все условия для того, чтобы люди с ограниченными возможностями не чувствовали себя ущемленными и могли вести полноценную жизнь. Для удобства и комфорта передвижению по городу для инвалидов делается следующее: производится укладка дорожек из тактильной плитки, устраиваются пандусы, устанавливаются лифты для колясок и специальные санузлы в общественных местах, устанавливаются светофоры, имеющие звуковое оповещение и выполняются другие работы по адаптации города к условиям «Доступной среды». Основной целью данной программы является обеспечение к 2016 году условий беспрепятственного доступа к приоритетным объектам и услугам в приоритетных сферах жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения. Программа разделена на два этапа: 2011-2012 годы и 2013-2015 годы.

Приведем некоторые показатели реализации программы для наглядности.

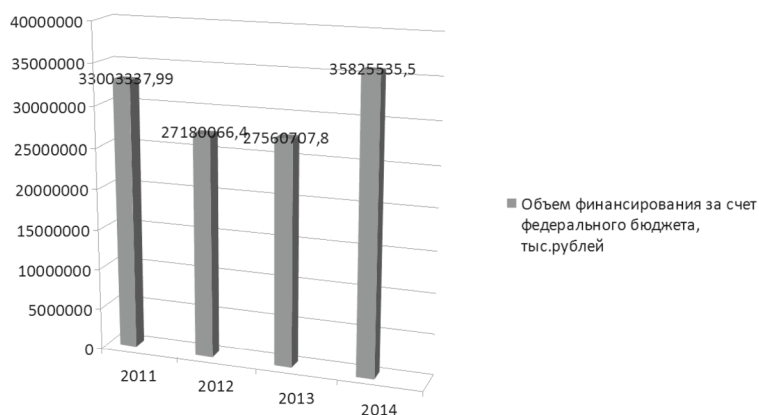


Рис. 3. Распределение средств по субъектам РФ, составлено авторами по материалам портала <http://www.gks.ru/>

Авторы полагают, что необходим иной подход к обоснованию термина «качество жилой среды». То, как человек оценивает уровень соответствия жилой среды требованиям безопасности, комфортности и рациональности, формирует основу оценки соответствия среды проживания заявленным характеристикам. Жилая среда – это система, призванная служить жизнедеятельности людей, их питанию, активному и пассивному отдыху, сну и т.д.

Итак, нами предлагается введение понятия «Доступность жилой среды» в определение категории «качество жилой среды», учитывающего интересы инвалидов и людей с ограниченными возможностями здоровья.

Таблица

Учет интересов людей с ограниченными возможностями здоровья при формировании категории «качество жилой среды»

Критерий оценки качества жилой среды	Основные понятия и показатели
1. Безопасность	Строгое соблюдение технических норм и правил во время строительства и эксплуатации здания. Проведение в указанные сроки всех необходимых работ по обслуживанию и капитальному ремонту здания.
2. Комфортность	Комплекс характеристик, учитывающих гигиену, экологическую обстановку, функциональное обеспечение здания и объектов инфраструктуры, эстетическое восприятие и т.д.
3. Рациональность	Капитальность здания, характеризующая его срок службы, затраты на проведение технического обслуживания и капитального ремонта за весь срок службы здания, физический, моральный износ и др.
4. Доступность (авторский подход)	Учет потребностей людей с ограниченными возможностями здоровья, устройство «безбарьерной среды обитания» на всех объектах жилой среды.

Обратим внимание, что мы предлагаем связывать доступность жилой среды, в первую очередь, с учетом проблем людей с ограниченными возможностями здоровья, а не с экономическими возможностями населения по приобретению жилья. Каждый элемент зависит друг от друга, любое нарушение безопасности, рациональности управления объектом может привести к нарушению комфортности и доступности рассматриваемого объекта.

Управление качеством жилой среды должно отвечать следующим требованиям:

- прозрачность – полностью чистый и прозрачный механизм управления, понятный всем участникам управленческого процесса, открытый доступ любого из субъектов управления ко всем нормативно-правовым документам;

- законность – все документы должны строго соответствовать законам Российской Федерации, подчиняться всем законам международного и российского права;

- гибкость – возможность системы управления подстраиваться под изменения во внешней среде, совершенствоваться, достигать поставленных целей, при происходящих изменениях.

В трудах многих авторов: Асаула А.Н., Беляева М.К., Бессоновой О.Э., Боголюбова В.С., Бузырева В.В., Васильевой Н.В., Веденеевой О.В., Грабового П.Г., Горбунова А.А., Егоровой Н.Е., Коробейникова О.В., Максимова С.Н., Мироновой М.Д., Мещеряковой О.К., Романовой А.И., Селютиной Л.Г., Смирнова Е.Б., Смирновой И.В., Сидикова С.А., Федосеева И.В., Федорова В.В., Чикишевой Н.М., Чекалина В.С. и др. существует понятие эффективности использования ресурсов, которое применяется ко многим различным сферам деятельности, основным его смыслом является достижение максимальных результатов при минимальных затратах, что соответствует рациональности [2-6].

Кроме того, в современных условиях строительному производству присуще постоянное изменение условий строительства, многообразии архитектурных форм и решений, постоянно растущие требования к качеству и экологичности возводимых объектов. В последние годы также повысились требования к пожароопасности и

энергоэффективности объектов капитального строительства. Огромную роль в данном случае берут на себя предприятия строительной индустрии, чья продукция является основой производства строительно-монтажных работ. В большой мере от качества конкретного материала зависит качество всего объекта стройиндустрии. В этих условиях существенно сокращаются сроки принятия управленческих решений по обеспечению строительного производства и растут требования к качеству строительной продукции.

Для сохранения конкурентоспособности в условиях современной рыночной экономики предприятия стройиндустрии должны использовать передовые высокоэффективные методы управления строительным производством и качеством продукции. Современным международным ориентиром показателей качества являются стандарты ИСО серии 9000, которые включают в себя мировой опыт управления качеством. Включение их в систему обеспечения качества строительной продукции происходит наряду с функциями управления (контроль качества продукции, меры корректирующего действия и др.) и элементами управления производственным процессом, технологическими, конструкторскими разработками, информационным обеспечением и условиями труда. Все приведенные выше характеристики существенно влияют на качество конечного продукта.

Качество и объемы строительной продукции обуславливаются не только строителями, которых интересуют начальные параметры материала, такие как: геометрическая форма и размеры, объемный вес, удобоукладываемость и др. показатели, но и на конечном этапе владельцев объектов строительства – от качества строительного материала зависит прочность, уют и комфорт в доме, пожарная и экологическая безопасность, эстетика и др. показатели.

Функциональные особенности продукции предприятий строительной сферы, дизайнерские, эстетические характеристики, теплотехнические свойства, прочностные звукоизолирующие и др. составляют комплекс для оценки потребительского качества продукции.

На сегодня, к сожалению, вследствие грамотно построенной маркетинговой сети, а также большой доли человеческого фактора (конструкторы, проектировщики, дизайнеры и др.) зачастую к конечному потребителю попадает товар не самого лучшего качества, возможно, даже вредный и опасный для здоровья. Если рассматривать данные две стадии с точки зрения конкурентоспособности, то вторая, возможно, будет даже более значимая, чем первая.

Необходимо учитывать тот факт, что повышение качества продукции конкретного предприятия строительной отрасли скажется на конкурентоспособности, что, в конечном итоге, приведет к росту качества всей продукции, выпускаемой в стране.

Таким образом, рассматривая проблему качества строительной продукции, констатируем: с увеличением качества строительной продукции увеличивается качество строительно-монтажных работ и характеристик возводимого объекта, что повышает качество жизни потребителя.

Развитие конкуренции в отрасли строительного производства стимулирует отстающие предприятия совершенствовать нормативно-правовую базу, а также заниматься разработкой различных программ по повышению качества выпускаемой продукции. Многие фирмы имеют систему качества, соответствующую мировым стандартам. Наличие данной системы является основополагающим фактором в повышении конкурентоспособности продукции и всего предприятия в целом. Однако, многие предприятия строительной индустрии не имеют системы управления качеством, либо она находится в неудовлетворительном состоянии. Хотелось бы отметить, что одной из причин сложившейся ситуации является отсутствие взаимодействия предприятий строительной отрасли с научными учреждениями, отсутствие финансирования собственных разработок, прикладных и фундаментальных исследований.

Авторами предлагается проработать вопросы комплексного управления строительной отраслью и выпускаемой ей продукции в целях повышения ее конкурентоспособности.

Технические показатели характеризуют как особенности технологического процесса на производстве, так и технические характеристики выпускаемой продукции.

Экономические – отражают совокупные затраты производителя на производство данного вида продукции и потребителя, на эксплуатацию данной продукции.

По функциональности конкурентоспособность выпускаемой продукции необходимо оценивать по **основным показателям качества и конкурентоспособности продукции**, сведения которых необходимо в единой общероссийской базе данных.

Зависимость конкурентоспособности от различных факторов представлена на рис. 4.



Рис. 4. Пирамида конкурентных преимуществ строительной продукции

По мнению автора, повышение конкурентоспособности предприятия, с учетом всех приведенных факторов, в условиях интернетизации и мобильности производства на текущем отрезке экономического развития отрасли, может быть обеспечено принципиально новыми технологиями современного менеджмента. При соблюдении предложенных требований в управлении жилищной сферой можно добиться проведения эффективной, максимально прозрачной политики, что приведет к повышению качества жизни людей в регионе и во всей стране.

Список библиографических ссылок

1. Пономарев В.Н., Глинский К.К. Концепция социальной жилищной политики и социального жилья в Российской Федерации. – М.: Граница, 2007. – 148 с.
2. Деминг Эдвардс. Выход из кризиса: Новая парадигма управления людьми, системами и процессами; Пер. с англ. – М.: Алпина Бизнес Букс, 2007. – 370 с.
3. Романова А.И. Инвестиционное развитие строительного комплекса региона на основе проектного финансирования // Известия КГАСУ, 2012, № 4. – С. 459-464.
4. Романова А.И. Развитие рынка строительных услуг как условие инвестиционного роста региона // Известия КГАСУ, 2013, № 2. – С. 326-331.
5. Загидуллина Г.М., Романова А.И., Миронова М.Д. Управленческие инновации в

системе массового обслуживания (на примере жилищно-коммунального комплекса) // Вестник Казанского технологического университета, 2009, № 5. – С. 128-133.

6. Бузырев В.В., Нужина И.П. Эколого-экономические аспекты инвестиционно-строительной деятельности: монография. – СПб.: СПбГИЭУ, 2012. – 248 с.
7. Плотников А.Н. Проблемы развития венчурного инвестирования в условиях финансового кризиса // Инновационная деятельность, 2009, № 7-2. – С. 56-61.
8. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Romanova A.I. – doctor of economical sciences, professor

E-mail: aisofi@kgasu.ru

Burkeev D.O. – post-graduate student

E-mail: burkeev@gmail.com

Kazan State University of Architecture and Engineering

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

Improving the quality component of construction and repair services

Resume

Existing economic and organizational mechanism for repair and reconstruction developed in Soviet times, when the main investor of this type of work was the state. Under modern conditions, when most of the housing stock is in private ownership, this approach is impractical. To work through issues of investing in major repairs and reconstruction.

Overhaul held in apartment buildings, the technical condition which does not allow (it is not economically inexpedient different) to ensure their efficient operation through maintenance and repair. Its end result is the restoration and improvement of operational performance suitable apartment buildings (elements), ensuring the reliability of their operation.

In connection with the foregoing, it is believed that the issue of developing a strategy to improve existing methods and basic economic and institutional mechanism for the implementation of new forms of investment, and the use of strategic planning for the repair and reconstruction, and, thus, that the social problems of the disabled and people with disabilities abilities, plays an important role in national economic sphere, and that determined the choice of theme articles, explains its relevance at the present stage of economic development.

Keywords: quality of work, construction, repair services.

Reference list

1. Ponomarev V.N., Glinski K.K., Koshman N.P. The concept of social housing policy and social housing in the Russian Federation etc. – M.: Border, 2007. – 148 p.
2. Deming E. Out of the crisis: A new paradigm of managing people, systems and processes / Edwards Deming, Trans. from English. – M.: Alpina Business Books, 2007. – 370 p.
3. Romanova A.I. Investment development of construction in the region based on project financing // News of the KSUAE, 2012, № 4. – P. 459-464.
4. Romanova A.I. Development of the market for construction services as a condition of investment growth in the region // News of the KSUAE, 2013, № 2. – P. 326 -331.
5. Zagidullina G.M., Romanova A.I., Mironova M.D. Management Innovation in a queuing system (for example, housing and communal services) // Bulletin Kazan State Technological University, 2009, № 5. – P. 128-133.
6. Buzyrev V.V., Nuzhina I.P. Environmental and economic aspects of investment and construction activities: monograph// St. Petersburg: SPb. GIEU, 2012. – 248 p.
7. Plotnikov A.N. Problems of development of venture capital investment in the financial crisis // Innovation activities, 2009, № 7-2. – P. 56-61.
8. Presidential Decree of 07.05.2012 № 600 «On measures to ensure the citizens of the Russian Federation, affordable and comfortable housing and improve the quality of housing and communal services».