

ИЗУЧЕНИЕ ВОПРОСА КАЧЕСТВА ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ

Васькив С. Н.

научный руководитель канд. экон. наук, доц. Саенко И.А.

*Инженерно-строительный институт,
Сибирский федеральный университет*

Жилищная проблема в Красноярске одна из наиболее актуальных на сегодняшний день. Согласно новой стратегии социально-экономического развития Красноярского края на период до 2020 г. одним из направлений является создание благоприятных условий жизнедеятельности, повышение качества среды обитания и формирование эффективного жилищно-коммунального хозяйства.

Под созданием благоприятных условий жизнедеятельности понимается образование состояния среды обитания, при котором отсутствует вредное воздействие ее факторов на человека (безвредные условия).

Повышение качества среды обитания - способность городской среды удовлетворять объективные потребности и запросы жителей города в соответствии с общепринятыми в данный момент времени нормами и стандартами жизнедеятельности

Формирование эффективного жилищно-коммунального хозяйства включает в себя:

- жилищное строительство
- жилищное хозяйство и коммунальное обслуживание, которые обеспечивают воспроизводство и содержание жилищного фонда
- доведение жилищно-коммунальных услуг до непосредственных потребителей.

Для выполнения поставленной цели в Красноярске строятся и вводятся в эксплуатацию тысячи квадратных метров жилищного фонда. Так за 2012 год введено почти 700 тыс. кв.м. Большая часть строящихся объектов является объектами долевого строительства.

Долевое строительство регламентируется Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Это вид сотрудничества между застройщиком и инвестором (дольщиком), который с одной стороны обязывает первого осуществить строительство тех или иных объектов в установленные сроки, а с другой стороны накладывает обязательства по уплате оговоренной суммы на второго.

Институт долевого строительства получил широкое распространение как в России в целом, так и в Красноярском крае. Но вкладывая денежные средства в строительство дома, который только начал строиться, нельзя предугадать результат. Одной из проблем, которая может возникнуть у дольщиков при принятии новой квартиры – это ее качество. Предоставление квартиры ненадлежащего качества является актуальной проблемой для дольщика.

Один из основных пунктов договора участия в долевом строительстве - гарантийный срок на объект долевого строительства. Согласно Ст.7 Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Если же качество строительства не удовлетворяет характеристикам, указанным в договоре, и у покупателей появляются претензии, они имеют право не подписывать акт приема-передачи объекта. Жильцы вправе требовать от застройщика исправления дефектов. Застройщик обязан устранить недостатки самостоятельно либо каким-либо

образом уладить этот вопрос с дольщиком, например, вычесть сумму, на которую обнаружены дефекты, из общей стоимости квартиры и вернуть ее, или компенсировать сумму, которая пойдет на устранение дефектов заказчиком. А если он отказывается, то жильцы вправе подать в суд.

Для изучения проблемы качества, было проведено анкетирование владельцев квартир в новостройках в г. Красноярск, на тему возникающих проблем в квартире. Большинство опрошенных приобрели квартиры у таких застройщиков как:

- ЗАО «Фирма Культбытстрой»
- ООО ПКФ «Красстрой-сервис», ООО «Красстрой-центр»
- УСК "Сибиряк".

Именно эти застройщики на сегодняшний день являются основными лидерами по количеству вводимых жилых площадей в Красноярске.

Согласно опросу выяснилось, что большая часть людей предпочитают первичное жилье. Из всех опрошенных 60,9% являются обладателями однокомнатных квартир, 23% - обладатели двухкомнатных квартир и 16,1% - обладатели трехкомнатных квартир. Данные результаты представлены на рисунке 1.

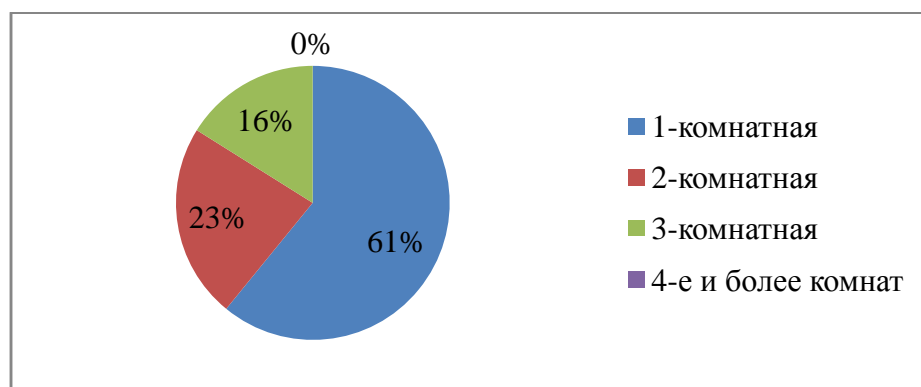


Рисунок 1 – Анализ выбора квартиры по количеству комнат

Далее выяснилось, что большинство опрошенных не устраивает качество купленной квартиры, ожидали лучшие результаты. Данные представлены на рисунке 2.

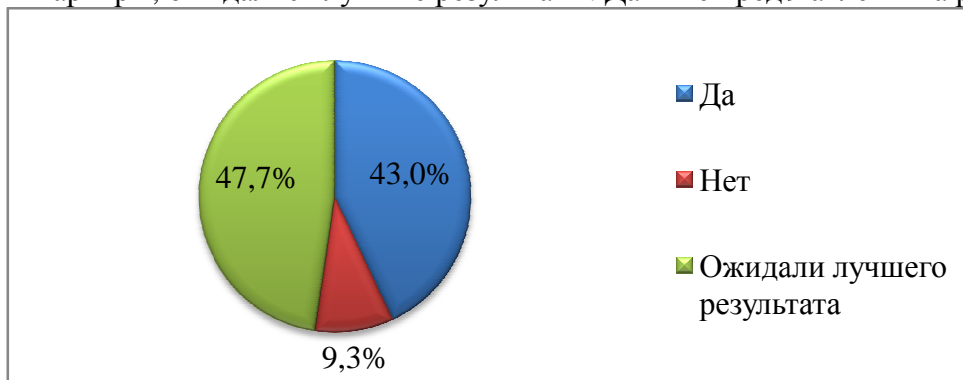


Рисунок 2 – Анализ качества квартир

Также были выяснены основные проблемы, возникающие у опрошенных в приобретенных квартирах (был возможен выбор нескольких ответов):

Таблица 1 – Основные проблемы качества

	Вариант ответа	Частота ответов, %
1	Плохая тепло- и звукоизоляция	70
2	Низкое качество материалов	40
3	Некачественная установка сантехнического оборудования	32
4	Продувание в местах примыкания стеклопакетов к стеновым проемам	30
5	Не полная герметизация швов между панелями	26
6	Отслоение обоев и плитки	24
7	Неправильное устройство кровель и вентиляции	16
8	Плохое состояние фасадов, балконов и лоджий	11
9	Механические повреждения дверных и оконных блоков	10
	Меня все устраивает, никаких проблем не возникало	8

Опрошенными были даны следующие оценки по качеству выполненных работ в доме (от 1 до 5 баллов):

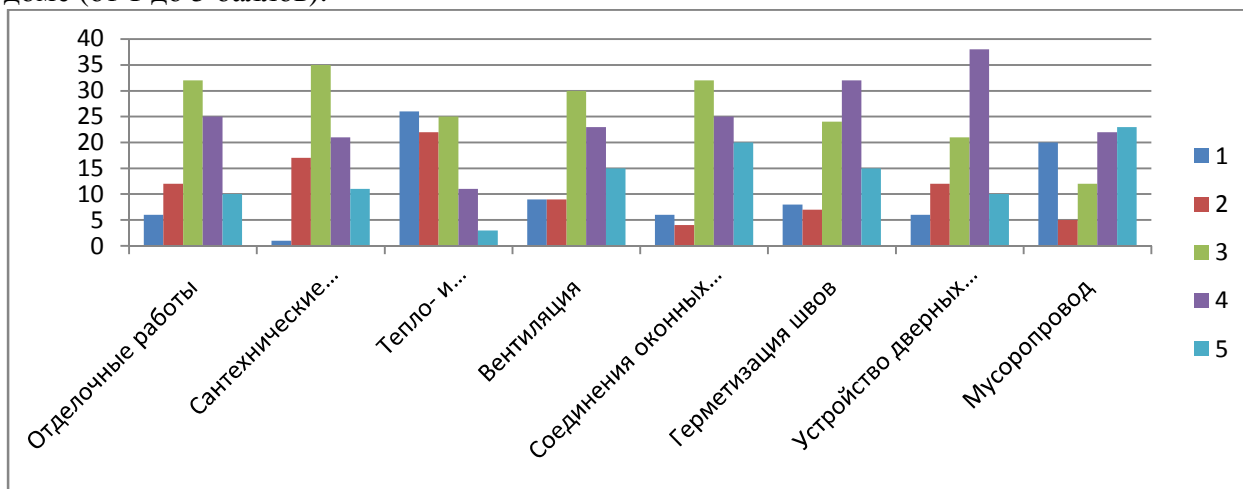


Рисунок 3 – Оценка выполненных работ в доме

Согласно проведенному анкетированию было выявлено, что из всех опрошенных, только у 8% не возникало проблем с качеством приобретенной квартиры. Это достаточно не большое соотношение и следует сделать вывод, что почти во всех случаях качество жилья не соответствует желанию потребителей.

Квартира, которую застройщик передает участнику долевого строительства, должна отвечать определенным параметрам качества и стандартам. Если этого не происходит — значит, передана квартира ненадлежащего качества.

В процессе строительства контроль качества осуществляют: технический надзор заказчика, авторский надзор проектировщика, а также представители органов государственного контроля и надзора. Но даже вся эта система контроля не может предотвратить появление брака и дефектов в квартирах по результату строительства. Поэтому данная проблема качества, на сегодняшний день, остается одной из наиболее значимых в области строительства, как в Красноярске, так и в России в целом.

Список использованных источников

- 1 Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: федер. Закон РФ от 30.12.2004. №214-ФЗ;
- 2 Стратегия социально-экономического развития Красноярского края до 2020 г. 2012, 139 с.
- 3 Анкета: Жилье в новостройках. Возникающие проблемы. URL: <http://anketolog.ru/s/113971/E7O9pDfB>. (дата обращения: 24.03.2014).