

Научная статья

УДК 728(571.61)

EDN AMNMIL

<https://doi.org/10.22450/978-5-9642-0635-4-22-27>

### **Трансформация качества жилищного строительства в Амурской области**

**Владимир Владимирович Бурчик**<sup>1</sup>, кандидат экономических наук, доцент

**Юлия Сергеевна Роголева**<sup>2</sup>, старший преподаватель

**Елена Викторовна Попова**<sup>3</sup>, кандидат технических наук, доцент

<sup>1, 2, 3</sup> Дальневосточный государственный аграрный университет

Амурская область, Благовещенск, Россия

<sup>1</sup> [shaman-vsh13@yandex.ru](mailto:shaman-vsh13@yandex.ru), <sup>2</sup> [rogolevays@mail.ru](mailto:rogolevays@mail.ru), <sup>3</sup> [epop76@mail.ru](mailto:epop76@mail.ru)

*Аннотация.* Обозначены характеристики качества жилищного строительства. Показана трансформация требований к качеству в различные временные этапы исторического развития. Выделены современные проблемы качества жилищного строительства в Амурской области.

*Ключевые слова:* качество жилья, изменение концепции качества, качество проектирования, жилищное строительство, Амурская область

*Для цитирования:* Бурчик В. В., Роголева Ю. С., Попова Е. В. Трансформация качества жилищного строительства в Амурской области // Агропромышленный комплекс: проблемы и перспективы развития : материалы междунар. науч.-практ. конф. (Благовещенск, 18–19 апреля 2024 г.). Благовещенск : Дальневосточный ГАУ, 2024. С. 22–27.

Original article

### **Transformation of the quality of housing construction in the Amur region**

**Vladimir V. Burchik**<sup>1</sup>, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

**Yuliya S. Rogoleva**<sup>2</sup>, Senior Lecturer

**Elena V. Popova**<sup>3</sup>, Candidate of Technical Sciences, Associate Professor

<sup>1, 2, 3</sup> Far Eastern State Agrarian University, Amur region, Blagoveshchensk, Russia

<sup>1</sup> [shaman-vsh13@yandex.ru](mailto:shaman-vsh13@yandex.ru), <sup>2</sup> [rogolevays@mail.ru](mailto:rogolevays@mail.ru), <sup>3</sup> [epop76@mail.ru](mailto:epop76@mail.ru)

*Abstract.* The characteristics of the quality of housing construction are indicated. The transformation of quality requirements into various time stages of historical development is shown. The modern problems of housing construction quality in the Amur region are highlighted.

**Keywords:** housing quality, changing the concept of quality, design quality, housing construction, Amur region

**For citation:** Burchik V. V., Rogoleva Yu. S., Popova E. V. Transformation of the quality of housing construction in the Amur region. Proceedings from Agro-industrial complex: problems and prospects of development: *Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya (Blagoveshchensk, 18–19 aprelya 2024 g.)* (PP. 22–27), Blagoveshchensk, Dal'nevostochnyj gosudarstvennyj agrarnyj universitet, 2024 (in Russ.).

Изменение качества жилья в процессе развития общества сводилось к следующим характеристикам: планировке, этажности, внутреннему объему, освещению, температуре, влажности, насыщению инженерным оборудованием (то есть к определенной комфортности, которая характеризовалась принадлежностью к той или иной социальной группе населения, территории и местности проживания).

Так, требования к жилищным условиям всегда отличались в сельской от городской, северной и южной местностях нахождения, иногда также они определялись национальными привычками и даже профессиональной деятельностью групп населения. Требования к жилищным условиям отличаются от принадлежности к возрастным группам населения.

В целом историческое развитие можно представить в рассматриваемой схеме изменения требований к качеству жилья: наличие жилья – сельское жилье – городское жилье – условия комфортности – повышение требований к планировке – повышение требований к комфортности – доступность к общественным центрам – повышение требований к безопасности жилья, инженерному оборудованию – создание «умных домов» – повышение требований к местам расположения, повышенная требовательность к экологии окружающей среды, транспортной доступности.

Необходимо обратить внимание на навязывание условий проживания «сверху». Так, в сельской местности появились панельные многоквартирные дома (Ленинградская область, где встречаются дома до 60 и более квартир, в

Амурской области несколько скромнее – обычно 16-квартирные дома, особенно для «сельской интеллигенции»). Чуть позже возникло модное направление – двухквартирные дома в сельской местности и коттеджи в городской. Появление «дальневосточного гектара» также играет свою роль на проявление новых тенденций к условиям проживания.

В 1960-е гг. было увлечение так называемыми «хрущевками» (в г. Благовещенске был застроен целый жилой квартал по ул. Ломоносова). Это кирпичные пятиэтажные здания с малогабаритными квартирами. В то время для подобных квартир была разработана и широко продавалась малогабаритная мебель. Еще одна особенность данного жилья – наличие на кухне холодильной камеры, устроенной в наружной несущей стене, а также очень малые по размеру ванная комната и туалет.

В это же время не забывалось и использование древесины при строительстве жилья. В Амурской области широко использовалось строительство двухэтажных жилых домов (иногда просто барачков, как для строителей Благовещенской ТЭЦ). В настоящее время они практически выведены из эксплуатации и заменены на более современные жилые здания.

Но что интересно, как руководство города относилось к этому жилью. Так, при обследовании такого двухэтажного барака, построенного для нужд строителей Благовещенской ТЭЦ, комиссия по обследованию признало его в предаварийном состоянии (начало 2000-х гг.). Руководство города с этим выводом комиссии было не согласно и признало его годным к проживанию. Этому двухэтажному барачку на момент обследования было более 30 лет и строился он как временное жилье. Всего в г. Благовещенске 198 домов с общей площадью 35 433 м<sup>2</sup>, признанных аварийными, подлежащих дальнейшему расселению, сносу или реконструкции на 2024 год.

Следующее направление в жилищном строительстве – появление панельных зданий в г. Благовещенске, для которых был создан домостроительный

комбинат. Довольно большой завод с замкнутым циклом предполагал получение полностью готовых панельных зданий, начиная от пятиэтажных до девятиэтажных серий, с улучшенной планировкой. В сельской местности это, как правило, двух и трехэтажные жилые панельные здания. Кроме того, выпускались серийно и двухквартирные одноэтажные панельные жилые дома (с. Волково Благовещенского района, с. Лозовое Тамбовского района и т. д.). Велось строительство и деревянных жилых одно- и двухквартирных домов.

В 1970-х гг. обладателям новых квартир приходилось прежде всего произвести хотя бы косметический, а часто и капитальный ремонт полов (обязательно, так полы были из невысушенной «лиственки»).

В конце 1990-х гг. увлеклись строительством малоэтажных жилых зданий, так называемых «гостинок», как правило, продаваемых без отделки и отсутствия благоустройства перед домом. Внешне они похожи на двухэтажные неприглядные кирпичные дома – «бараки из кирпича», от которых уже благо разумно отказались. Рано или поздно, встанет вопрос и о их сносе, как малоэстетичного наследия. Строительство такого жилья в г. Благовещенске уже не ведется, хотя квартиры типа «гостинок» еще продаются, так как нормальные квартиры приобрести довольно сложно в финансовом плане.

В настоящее время делается ставка на создание жилых комплексов в городе (жилой комплекс Чайка) на месте старой деревянной одноэтажной «сельской» застройки и комфортных коттеджей. Они характеризуются комфортабельными квартирами и достойным благоустройством территории.

Свод правил СП 48.13330.2019 «Организация строительства» (утвержден и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.12.2019 № 861/пр) определяет готовую строительную продукцию как законченные строительством объекты или их части (результаты строительно-монтажных работ) с соответствующими потребительскими функциями и технико-экономическими пока-

зателями согласно проектной документации и техническому заданию застройщика (технического заказчика).

Однако часто квартиры с ремонтом недобросовестный строитель может продать с большими дефектами, которые могут скрываться под отделкой (например, под обоями). Как видим, что качество даже квартиры с ремонтом не защищает будущего владельца от некачественного жилья.

Рост качества строительной продукции предполагает к возвращению применения деревянных конструкций на новой основе, так называемых панелей CLT – строительный материал из перекрестноклееной древесины [1].

Строительство жилых объектов ведется достаточно качественно, если проводится необходимый контроль, для чего как раз и создана система качества. Однако встречаются случаи сдачи квартир в «черновом варианте», обрушение облицовочного кирпича в новостройках города. Кроме того, в новостройках наблюдается еще достаточно распространенное явление – цементные пятна на фасадах.

Таким образом, работа за качество жилищного строительства еще впереди, несмотря на некоторые достижения преимущественно в части организационно-нормативного регулирования. Хотя положительные примеры существуют – жилой комплекс в г. Циолковский Амурской области, где даже подвалы домов выглядят достаточно прилично.

С экономической точки зрения трансформация качества заключалась в ее улучшении и приближении к международным стандартам. Появилось такое понятие как «европейский ремонт». Он заключался в повышении качества отделочных работ в квартире; появились различные виды керамической плитки для стен и полов, новые материалы для полов и отделки стен. При этом строительные организации убрали с себя затраты на отделочные работы и часть работ по сантехническим и электромонтажным работам (так называемый второй этап этих работ, как он именуется в календарных планах строительства).

Этим сокращено время сдачи объектов жилищного строительства в эксплуатацию и затраты на эти работы, что дало возможность создания малых строительных организаций и индивидуальных предпринимателей, которые заняли данную нишу в строительстве жилья. Это позволило покупателям жилых квартир осуществлять отделку квартир по своему усмотрению, правда это касается и перепланировки квартир, что создает проблему контролирующим органам и самим строительным организациям.

*Таким образом, изменение качества жилищного строительства происходит преимущественно за счет покупателей жилья. Строительные организации сдают, по нашему мнению, не совсем готовые к проживанию законченные строительством объекты. Предстоит достаточно большая работа по строительству качественного жилья.*

#### **Список источников**

1. Бурчик В. В., Кузьмич Н. П. Использование перекрестно-клееной древесины в жилищном строительстве // Системные технологии. 2023. № 4 (49). С. 162–168.

#### **References**

1. Burchik V. V., Kuzmich N. P. The use of cross-glued wood in housing construction. *Sistemnye tekhnologii*, 2023;4(49):162–168 (in Russ.).

© Бурчик В. В., Роголева Ю. С., Попова Е. В., 2024

Статья поступила в редакцию 13.03.2024; одобрена после рецензирования 17.04.2024; принята к публикации 07.06.2024.

The article was submitted 13.03.2024; approved after reviewing 17.04.2024; accepted for publication 07.06.2024.