

формування та реалізації управління фінансово-економічною безпекою на підприємствах, які спрямовані на зростання фінансово-економічних показників, зміцнення техніко-технологічного та ресурсного рівня, збільшення якості корпоративного управління й інформаційного забезпечення, що дозволило забезпечити ефективність та результативність заходів фінансово-економічної безпеки для розвитку суб'єктів господарювання.

## **ПРОБЛЕМЫ УСТРОЙСТВА МАНСАРДНЫХ ЭТАЖЕЙ В СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКЕ**

*Р. Б. ТКАЧЕНКО, канд. техн. наук, доц. кафедры эксплуатации газовых и тепловых систем Харьковского национального университета городского хозяйства имени А. Н. Бекетова, г. Харьков*

В нормативном документе ДБН В.2.2-15-2005 «Здания и сооружения. Жилые здания. Основные положения», мансардный этаж рассматривается как этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

Узаконивание мансард регулируется Приказом Государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства «Об утверждении Правил содержания жилых домов и придомовых территорий» от 17.05.2005 года № 76.

Прежде всего необходимо создать проект мансарды. После этого с данным проектом необходимо обратиться к администрации города, написать заявление, в котором просите дать вам разрешение на приватизацию и застройку мансарды. После этого нужно собрать одобрения в эпидемиологической станции, пожарной службе, а также ЖЭК и БТИ.

Кроме того, нужно согласовать стройку с владельцами соседних квартир в жилом доме. Сотрудники местных администраций требуют данное соглашение не предоставляя никаких ссылок на нормативные документы, предполагающие их наличие, утверждая, что согласование является обязательным, и без его получения никто не имеет права ничего видоизменять. Однако норма такая есть, соответственно решению Конституционного Суда Украины, изложенному в Решении от 2 марта 2004 года № 4-рп/2004, согласно которому в многоквартирных домах, собственники квартир многоквартирного дома являются равноправными совладельцами вспомогательных помещений. Никто из владельцев квартир не имеет приоритетного права пользоваться и распоряжаться этими помещениями (абзац первый подпункта 4.3 пункта 4 мотивировочной части).

Подвал, чердак и бытовые помещения могут пустовать и захламляться десятки лет, и никому из жильцов до них нет дела. Но, если вы попытаете обустроить их (даже в том случае, если вы решили сделать зимний на том месте

где ночевали бездомные) – ждите комиссию из ЖКХ. Кто-нибудь обязательно напишет на вас заявление о том, что вы посягаете на общественную собственность!

Особенно это касается исторического центра городов, где новое строительство практически невозможно из-за отсутствия свободной земли, и единственной возможностью является использование земельного фонда ветхого жилья "под снос". Решением вопроса расширения площадей жилых построек становится частичная реконструкция здания, путем надстройки мансардных этажей. Строительство мансарды не требует увеличения земельного участка и позволяет не только реализовать все запасы несущей способности вертикальных конструкций здания, но и придать ему дополнительную архитектурную выразительность. Механизм реконструкции зданий в условиях города должен быть максимально быстрым и экономичным. Такую возможность обеспечивает технология мансардного строительства без отселения жителей или остановки работы организаций.

Строительство мансарды позволяет:

- Получить дополнительные площади с оригинальным архитектурно-планировочным и световым решением, свободной планировкой и большой высотой этажа без прекращения эксплуатации здания.
- При объединении с нижним этажом, устроить "пентхаусы" – двухуровневые квартиры с оригинальной планировкой, пользующиеся высоким спросом.
- Улучшить архитектурно-художественный облик здания в целом за счет формирования объемного и цветового решения "пятого фасада" – крыши, придать индивидуальность и узнаваемость дому или офису.
- Расширить полезные площади в центральных районах, в том числе с исторической застройкой, где новое строительство невозможно.

Для зданий, нуждающихся в капитальном ремонте крыши, сэкономить значительные средства, что позволяет говорить о частичной компенсации инвестору сметы реконструкции.

Отрицательные же стороны обустройства мансарды вполне решаемы. К ним относятся определенный психологический дискомфорт из-за уменьшенной высоты стен вследствие скошенных потолков (вполне нивелируется грамотной расстановкой мебели и других предметов интерьера), необходимость установки мансардных окон, которые несколько дороже традиционных, а также необходимость в качественных материалах и высокопрофессиональных исполнителях тепло- и гидроизоляции мансарды.

Но не нужно строить иллюзий относительно простоты такого присоединения помещений. Это дорого и долго, поэтому присоединение чердака, подвала и технического балкона по плечу лишь терпеливым и состоятельным людям.