

Питання утеплення фасадних стін багатоквартирних будинків

Питання про те, як зберегти тепло у власній оселі та зменшити витрати на опалення, було й лишається актуальним для українців. Не дивно, що у зв'язку з підвищенням цін на енергоносії та відповідних тарифів для населення питання загострюється, що підштовхує завбачливих мешканців багатоповерхівок замислюватися над доцільністю впровадження заходів енергозбереження. І хоча спеціалістами давно доведено, що на рівні всього багатоповерхового будинку такі заходи набагато ефективніші, ніж «поодиночі», багато співвітчизників — через неможливість домовитися, брак коштів або відсутність такого бажання в сусідів тощо — вимушені здійснювати «енергоефективні» заходи лише для своєї квартири. У статті ми поговоримо про юридичний бік одного з таких заходів — утеплення власником квартири її зовнішньої стіни. З'ясуємо, чи потребують такі дії будь-якого погодження та чи мають правові підстави претензії сусідів у будинку, невдоволених естетичним виглядом або іншими наслідками утеплення.

Зовнішня стіна будинку: моє чи наше?

Цілком логічно: для того щоб надати відповідь на запитання — чи правомірними будуть будь-які дії щодо того чи іншого майна? — необхідно чітко визначитися, кому це майно належить. Отже, з'ясуємо, чиєю власністю є зовнішня стіна будинку. Нагадаймо деякі положення законодавства.

У ч. 1 ст. 382 ЦК України прописано: квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного проживання в ньому. Відповідно до ст. 152 ЖК України, не потрібно отримувати документи, що дають на виконання робіт з переобладнання й перепланування жилого будинку та жилого приміщення приватного житлового фонду, які не передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування.

Спільне майно багатоквартирного будинку, яке належить на праві спільної сумісної власності всім власникам квартир багатоповерхівки, включає, серед іншого, несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку (ч. 2 ст. 382 ЦК України, п. 6 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 р. № 417-VIII, далі — Закон № 417-VIII).

Тож можна дійти двох висновків.

По-перше, квартира — це лише те, що «усередині», відтак усе, що перебуває поза її дверима та вікнами, не є особистим майном власника квартири.

По-друге, несучі конструкції будинку, відтак і зовнішня стіна будинку як її частина, є спільною сумісною власністю власників квартир і нежитлових приміщень багатоповерхівки.

Таким чином, підсумуємо: незважаючи на те що частина зовнішньої стіни будинку територіально «припадає» на певну квартиру, виявляється, що власник такої квартири не має права самовільно вчиняти щодо неї будь-які дії (у т.ч. утеплювати), оскільки це майно — зовсім не його приватна власність, воно є спільною сумісною власністю всіх власників квартир у будинку без будь-яких винятків — незалежно від поверху та під'їзду, на яких розташовані належні їм квартири.

Як отримати дозвіл співвласників на утеплення квартири?

Як ми вже зазначали, зовнішня стіна будинку є спільним майном співвласників багатоквартирного будинку. А це означає, що користування та розпорядження таким майном здійснюється за окремими правилами. Так, питання про порядок використання спільного майна вирішують збори співвласників. Відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону № 417-

VIII, до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі:

- про розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, установлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;

- стосовно проведення поточного та капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт.

Якщо ж у будинку створено ОСББ, слід керуватися Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III (далі — Закон № 2866-III). Згідно із цим Законом (ст. 10), до виключної компетенції загальних зборів співвласників належать серед іншого питання про:

- використання спільного майна;

- рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

- порядок управління та користування спільним майном;

- передання в користування фізичним і юридичним особам спільного майна;

- реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку чи зведення господарських споруд.

Отже, як бачимо, у законодавстві чітко прописана процедура отримання «дозволу» співвласників на будь-які дії зі спільним майном. Не секрет, що на практиці отримання таких погоджень не надто поширене, і переважна більшість мешканців багатоповерхівок утеплюються, навіть не замислюючись над тим, що це може бути порушенням прав інших співвласників багатоквартирного будинку. Однак, зважаючи на всі за та проти, завбачливий власник квартири, що бажає утеплитися, має заздалегідь оцінити можливість виникнення будь-яких претензій із боку сусідів, їх масштабність й обґрунтованість.

Зауважимо: судова практика розгляду подібних справ майже відсутня, оскільки, зрозуміло, що в більшості випадків співвласники байдуже ставляться до того, що їх сусід здійснив утеплення. Однак на практиці трапляються й резонансні випадки, коли співвласники налаштовані категорично проти утеплення та навіть готові демонтувати його власними зусиллями. Особливо висока ймовірність таких випадків у новобудовах, коли утеплення справді псує естетичний вигляд будинку, а мешканці, вклавши великі кошти в купівлю квартири, цілком логічно переймаються цими питаннями.

Далі розгляньмо, яким чином співвласники багатоквартирного будинку можуть захистити свої права у випадку, коли один із сусідів усе-таки утеплився знадвору («зіпсувавши» цим частину фасаду багатоповерхівки).

Загалом способів існує два — позасудовий і судовий.

Позасудовий спосіб ґрунтується на нормах закону про порядок здійснення спільної сумісної власності на спільне майно в багатоповерхівці. Тобто якщо необхідна кількість співвласників у встановленому законом порядку проведуть загальні збори та приймуть рішення про демонтаж здійсненого утеплення, звернення до суду в цьому випадку не потребуватиметься. Адже питання розпорядження спільним майном — у компетенції загальних зборів, і вони вирішили демонтувати утеплення, аби відновити початковий вигляд фасаду. Таке право — здійснювати зі своїм майном будь-які дії, окрім тих, що порушують чужі права, — вони мають відповідно до закону. Про права «утеплювача» тут узагалі не йдеться, оскільки він здійснив прилаштування своїх конструкцій до спільного майна без належних на те повноважень і погоджень.

На практиці

Доволі часто на практиці трапляється ситуація, коли за демонтаж здійснених утеплень виступають лише окремі громадяни — сусіди чи не вповноважені на це мешканцями представники керівництва ОСББ або ЖЕКу. У такому випадку можна

говорити, що ці особи вдаються до маніпуляцій зі спільним майном співвласників багатоповерхівки без належних правових підстав, адже формально процедура управління спільним майном не дотримана, інші співвласники не давали згоди на демонтаж.

У такій ситуації будь-які претензії активістам мають право висунути **ЛИШЕ** інші співвласники, адже такі активісти не отримали погодження на такі дії від інших співвласників (про порядок отримання погодження див. вище). Сам утеплювач, на жаль, жодних прав висувати претензії активістам немає, оскільки він сам порушив порядок використання спільного майна.

Зверніть увагу!

Якщо в будинку утворено ОСББ, порядок урегулювання таких ситуацій може бути прописаний у його статуті. У такому разі слід керуватися нормами останнього, адже, затверджуючи статут, співвласники надають згоду на закріпленій у ньому порядок управління спільним майном. Відтак, якщо статут уповноважує правління надавати дозволи на утеплення, дає право керівництву ОСББ здійснювати демонтаж несанкціоновано встановлених на будинку конструкцій, мають застосовуватися відповідні норми статуту.

Судовий спосіб передбачає подання позову до суду на «утеплювача» квартири про демонтаж утеплення своїм коштом або відшкодування витрат на демонтаж, здійснений силами ОСББ. Такий позов до власника квартири, який проводив утеплення, може подати як ОСББ (так званий «спільний» позов), так і окремі співвласники самостійно. Незважаючи на відсутність ґрунтовної судової практики із цієї категорії спорів, вважаємо, що такі позови мають велику ймовірність бути задоволеними, оскільки очевидним є порушення «утеплювачем» права власності на спільне майно будинку, адже зовнішня стіна будинку, як зазначалося вище, належить усім співвласникам багатоповерхівки, а не власнику квартири, до якої примикає ця частина стіни.

Повторімося — на практиці така боротьба сусідів із «утеплювачами» є, швидше, винятком, аніж правилом. Однак обізнаність із юридичними нюансами питання не завадить ані власнику квартири, що планує утеплення, ані його сусідам.

Отож процедура узгодження питання утеплення зі співвласниками багатоповерхівки з'ясована (отримати дозвіл на утеплення від загальних зборів). Однак на практиці постає запитання: чи встановлює законодавець обов'язок «отримати добро» на утеплення своєї квартири зовні від інших суб'єктів: ЖЕКу, органів із питань державного архітектурно-будівельного контролю, органів місцевого самоврядування?

Зовнішня стіна будинку є спільним майном усіх власників квартир (нежитлових приміщень) будинку, і саме співвласники такого будинку є тими суб'єктами, які можуть погоджувати такі дії з утеплення.

Водночас ЖЕК — це лише обслуговуюча організація, яка повинна надавати відповідні послуги за договором. Й оскільки договором отримання таких дозволів не передбачено, то й відповідного погодження отримувати не потрібно. Ба більше, ЖЕК не має права вимагати від співвласників багатоквартирного будинку виконання тих дій, які договором на обслуговування не передбачено.

На практиці багато ЖЕКів узагалі не мають правових підстав для обслуговування житлових будинків, оскільки не укладали жодних договорів на обслуговування з громадянами та в будь-якій формі не отримували в них згоди на обслуговування будинку. Так, резонансним рішенням Вищого господарського суду України в справі № 2/297 від 10.05.2012 р. підтверджено, що ЖЕКи, які не мають консенсусного (одноголосного) рішення всіх співвласників будинку, вважаються такими, що обслуговують будинок незаконно (див. також рішення суду апеляційної інстанції в цій справі)

Органи з питань державного архітектурно-будівельного контролю

Нині законодавство не покладає на власника квартири, який вирішив її утеплити ззовні, обов'язку інформувати про це органи державного архітектурно-будівельного контролю чи погоджувати з ними такі дії.

Це пов'язано із тим, що роботи з утеплення квартири зовні не вважаються будівельними роботами згідно із Порядком виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженим постановою КМУ від 13.04.2011 р. № 466 (далі — Порядок № 466).

Так, Порядок № 466 визначає будівельні роботи як роботи з нового будівництва, реконструкції, технічного переоснащення діючих підприємств, реставрації, капітального ремонту. Своєю чергою, реконструкцію жилого будинку законодавець тлумачить як перебудову жилого будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язану зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників (ст. 1 Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22.12.2006 р. № 525-V). Зрозуміло, що маніпуляції з невеличкою частинкою фасаду не можна вважати ні реконструкцією, ні капітальним ремонтом усього житлового будинку. Таким чином, норми Порядку № 466 щодо необхідності отримання дозволів (повідомлення) на будівництво не поширюються на випадки утеплення зовнішньої стіни будинку власниками окремих квартир

Органи місцевого самоврядування

Законодавство не зобов'язує власника квартири, що вирішив її утеплити, погоджувати це з органами місцевого самоврядування.

Таке питання постало у зв'язку із тим, що до компетенції виконавчих органів місцевих рад належать питання з благоустрою (див. пп. 7 п. «а» ч. 1 ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР). Тому місцеві ради при затвердженні правил благоустрою у відповідному населеному пункті включають до них норми про необхідність отримання дозволу на зміну частини фасаду тощо. Такі положення є апріорі незаконними, оскільки в ч. 3 ст. 34 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 06.09.2005 р. № 2807-IV чітко зазначено: правила благоустрою не можуть передбачати обов'язок фізичних і юридичних осіб щодо отримання будь-яких дозволів, погоджень або інших документів дозвільного характеру, а також повноважень органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, підприємств, установ, організацій, утворених такими органами, видавати зазначені документи.

Окрім того, питання щодо отримання дозволу бере свої витoki із Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 р. № 76. Згідно із пп. 1.4.1 цих Правил, переобладнання й перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень дозволяється робити після одержання дозволу виконавчого комітету місцевої ради народних депутатів відповідно до законодавства. Водночас Правила чітко визначають, що саме вважається таким переобладнанням і переплануванням.

Так, відповідно до пп. 1.4.2 Правил, переобладнання жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень містить:

- улаштування в окремих жилих будинках, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень індивідуального опалення й іншого інженерного обладнання;
 - перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів;
 - улаштування й переобладнання туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.
- До елементів перепланування жилих приміщень належать:
- перенесення та розбирання перегородок;

перенесення та влаштування дверних прорізів;
улаштування й переустаткування тамбурів;
прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків (пп. 1.4.3).

Як бачимо, утеплення зовнішньої стіни будинку на рівні окремої квартири не є ні переобладнанням, ані перебудовою згідно із Правилами. Заборони на проведення такого покращення Правила також не містять

Органи виконавчої влади з питань охорони культурної спадщини

Багатоповерховий будинок юридично вважається об'єктом культурної спадщини — національного чи місцевого значення, якщо відповідні дані про нього занесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України. У такому разі зовнішній вигляд фасаду будинку має історико-культурну цінність, а відтак — будь-які його самовільні зміни, навіть незначні, розцінюватимуться як порушення законодавства про охорону культурної спадщини.

Так, згідно із Законом України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 р. № 1805-III (далі — Закон № 1805), використання пам'ятки повинно здійснюватися відповідно до режимів використання, установлених органами охорони культурної спадщини, у спосіб, що потребує якнайменших змін і доповнень пам'ятки та забезпечує збереження її матеріальної автентичності, просторової композиції, а також елементів обладнання, упорядження, оздоби тощо (ч. 2 ст. 24 Закону № 1805).

Для здійснення будь-яких ремонтів такого будинку, у тому числі й утеплення частини зовнішньої стіни, необхідний письмовий дозвіл органів виконавчої влади з питань охорони культурної спадщини центрального або місцевого рівня — залежно від того, національне чи місцеве значення має культурна пам'ятка (ст. 26 Закону № 1805). Однак, найімовірніше, в отриманні такого дозволу буде відмовлено, оскільки ст. 22 Закону № 1805 містить пряму заборону змінювати пам'ятки та їхні частини. При цьому якщо власнику квартири вдасться довести, що заплановане утеплення не змінює зовнішній вигляд фасаду (а це вкрай складно), шанс на отримання дозволу таки є

Отже, як бачимо, власнику квартири необхідно буде погодити питання щодо утеплення лише з іншими співвласниками багатоповерхівки, а для будинків, що є об'єктами культурної спадщини, — іще й з відповідним держорганом у цій сфері. Будь-які вимоги стосовно отримання інших дозволів і погоджень є незаконними.

Після отримання необхідних погоджень можна перейти до наступного кроку — вибору виконавця робіт з утеплення, тобто підрядника.

\

Олена ТРЕГУБОВА, юрист, м. Київ

Українці перетворюють багатоповерхівки на "будинки-вбивці": чим небезпечне локальне утеплення



По всій Україні через клаптикове (окремих квартир) утеплення **руйнуються тисячі будинків**. Через різницю в температурі, зміни технічних умов з'являється цвіль у квартирах, стіни вкриваються мікротріщинами. Але незважаючи на законодавчу заборону, компанії по всій країні продовжують надавати послуги з утеплення окремих квартир і переконують, що постраждати можуть тільки сусіди.

Про те, до чого призводять "клапти" на будинках і хто за це відповідь.

"У вас цвілі не буде, а у сусідів – може бути"

Утеплювати окрему квартиру з зовнішнього боку стіни заборонено згідно із законом. "Клаптик" утеплювача на одній квартирі дійсно може призвести до того, що в цій конкретній квартирі взимку буде на кілька градусів тепліше. Але з іншого боку це призводить до:

- зміщення "точки роси" (температура, за якої пар, що міститься в повітрі, перетворюється на воду). І якщо така вода внаслідок утеплення з'явиться в стіні, це стане ідеальним місцем для **появи грибків**;
- через різницю температур на різних ділянках стіни з часом **з'являються мікротріщини**. У них накопичується волога, тріщини розширюються з кожним роком;
- будинок повільно починає руйнуватися.

І якщо до великих тріщин і руйнування потрібні десятиліття, то небезпечний грибок може з'явитися вже в найближчі рік-два. Це підтверджують і самі компанії, які займаються клаптиковим утепленням.

Яскравий приклад такого будинку – будівля в Києві на вулиці Мілютенка, 23а. Зовні воно практично нічим не відрізняється від сусідніх, фундамент і стіни без тріщин, але ось будинок для життя непридатний. У ньому ще в 2010-му виявили кілька десятків видів патогенних грибків. Вони **провокують онкологічні хвороби, туберкульоз та гепатит**. Будинок повільно вбиває своїх мешканців. І завдяки клаптевим утепленням найближчим часом можуть з'явитися тисячі таких же "будинків-убивць".

[OBOZREVATEL](#) представився потенційним клієнтом і обдзвонив кілька компаній, які надають "професійні послуги" з утеплення фасадів. Усі вибрані фірми погодилися "обшити пінопластом" тільки одну квартиру. Ціна варіюється до 900 грн за квадрат. Водночас самі консультанти **визнають, що їхній метод утеплення призведе до виникнення цвілі в сусідів**. Але ось квартира замовника нібито не постраждає.

"У вас точно не буде цвілі. Цвіль може виникнути в сусідів. Часто так робиться, що утеплюється одна квартира і потім починають утеплюватися й сусіди", – розповів консультант київської компанії Warm-house.

Насправді цвіль не може вразити одну окрему квартиру. Згодом вона **пошириться на весь будинок**, це бомба уповільненої дії. Як розповів [OBOZREVATEL](#) доктор технічних наук, директор Державного науково-дослідного інституту будівельних конструкцій [Геннадій Фаренюк](#), є велика ймовірність, що постраждає весь будинок.

"Наслідки можуть бути різними. Страждає будинок. Порушуються умови роботи стіни, починаються температурні деформації: переміщення стикових з'єднань", – говорить Фаренюк. Якщо точка роси зміщується в конструкцію будинку, може з'явитися і цвіль. І ніякими хімікатами таку цвіль не вивести.

"Всього понад 40 найменувань грибків, з них 38 – канцерогенні для людини. Це велика небезпека для здоров'я", – розповідає доктор технічних наук.

У Державному [агентстві з питань енергоефективності](#) на запит [OBOZREVATEL](#) відповіли: крім цвілі й руйнування, також **порушується техніка безпеки**. "За такого утеплення не роблять протипожежні пояси. Особливо шкідливе клаптикове утеплення на панельних будинках. Утеплювач закриває міжпанельні шви. Але в них продовжує потрапляти волога через шви з верхніх поверхів. Тому з'являється грибок, прискорюється корозія металевої арматури, яка тримає панелі", – пояснили у відомстві.

Клаптикове утеплення – порушення закону. Але за це не карають

Українці не мають права утеплювати частину зовнішньої стіни з боку своєї квартири. Для цього **повинні дати згоду всі мешканці будинку**, тому що зовнішня стіна – спільне майно всіх власників.

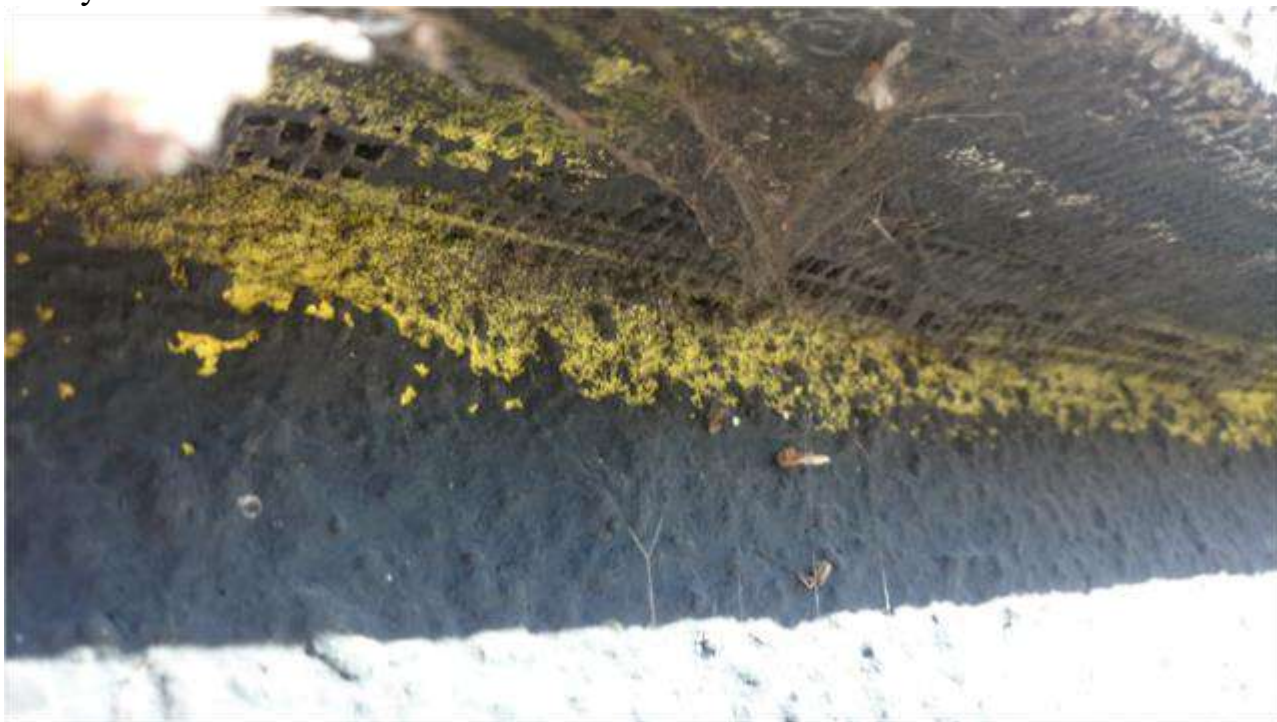
"Це масштабна проблема. Клаптикове утеплення – порушення закону, але за це ніхто не карає. Я в чомусь можу зрозуміти власників таких квартир, в умовах, коли влада багато років не діяла, люди намагалися самі вирішити проблему. Але утеплюють із порушеннями, це загрожує всьому будинку", – розповідає виконавчий директор Асоціації "Енергоефективні міста України" [Святослав Павлюк](#).

Для прикладу експерт надав фотографії кількох будинків, у яких з'явилася цвіль. Шар утеплювача відвалюється, цвіль з'явилася навіть у під'їзді.





У будинках з'являється канцерогенна цвіль, яка отруює повітря і провокує захворювання. Сам будинок пропускає велику кількість тепла: суми в платіжках через клаптикове утеплення не змінюються.



"Щоб робити утеплення, потрібно провести розрахунки й вивести точку роси за конструкцію будівлі. Іноді пар, який виділяється у всіх квартирах, не проходить через пінопласт, яким утеплюють стіни. Вода буде концентруватися на стіні, в тих зонах, де пінопласт з'єднується зі стіною. Тепло і волога – в результаті з'являється цвіль", – додав Павлюк.

Якщо внаслідок клаптикового утеплення постраждали мешканці будинку, вони **можуть через суд домогтися компенсації збитків** у свого недобросовісного сусіда. Загалом проблему можна вирішити тільки одним способом – замість спроби утеплити шматок фасаду провести комплексну термомодернізацію з енергоаудитом і професійним розрахунком.

"Клаптикове" утеплення: чим це загрожує будинку

Зменшити тепловитрати до 40% можна, якщо утеплюватися всім будинком.

Зовнішні фасади багатоквартирних будинків з "точковим" утепленням помешкань – часті реалії українських міст. У такий спосіб мешканці начебто намагаються не випускати тепло на вулицю і завдяки "подвійним стінам" зберігати його в квартирі. Однак фахівці наголошують: "клаптикове" утеплення – шкідливе. Чому? Про це далі.

Нерідко причиною неповного утеплення фасаду будинку є самі мешканці, котрі не мають взагалі бажання "утеплюватися", відтак решті жителів нічого іншого не залишається, як самотійно робити свою оселю теплою. У такому випадку, стверджують фахівці, – це питання виняткового комфорту окремої квартири. Аби мати повноцінний ефект від зовнішнього утеплення й уникнути тріщин на фасаді будинку згодом, мешканцями багатоповерхівки варто згуртуватися й утеплити будинок комплексно, тобто або всіх квартир, або хоча б на одному стояку будинку. Лише у такому випадку втрати тепла можна справді скоротити до 40 відсотків.

Як утеплюють?

Найпоширенішим способом утеплення фасаду є метод **скріпленої ізоляції** або скріпленого фасаду. Тобто зовнішню стіну будівлі утеплюють пінопластом або мінеральною ватою із подальшим оштукатурюванням чи фарбуванням поверхні. З метою дотримання пожежної безпеки високі багатоповерхівки варто утеплювати лише негорючим матеріалом – мінеральною ватою. Якщо будинок не вищий за 9 поверхів – повинні встановлюватися негорючі перемички. Обрамлення навколо вікон та дверей має бути також з негорючого матеріалу.

Для якісного утеплення важливо пам'ятати простий принцип: житло має бути утеплене по всьому периметру. В іншому випадку локальна теплоізоляція фасаду багатоповерхового будинку матиме неприємні наслідки.

Комплексне чи "клаптикове"?

Як відзначив в коментарі сайту "24" Дмитро Левицький, юрист Інституту місцевого розвитку, шкодою від клаптикового утеплення є зіпсований архітектурний вигляд будинку та низька якість робіт, адже утеплення методом промислового альпінізму в більшості випадків не дозволяє виконавцям робіт дотримуватися технології. Неефективність "клаптикового" утеплення полягає й в тому, що тепло надалі втрачається через сусідні неутеплені квартири, а також відбувається прискорений знос будинку: на стику утепленої та неутепленої квартир є різкий перепад температур, внаслідок чого в стіні з'являються мікротріщини.

Порівняти комплексне та клаптикове утеплення пропонує проект [USAID "Муніципальна енергетична реформа в Україні"](#). За їх словами, **якщо при першому** тепло не "втікає" до неутеплених сусідських квартир через стіни, підлогу, стелю, **то при "клаптиковому"** тепло й надалі гріє не оселю, а вулицю через сусідні неутеплені квартири.

У випадку **комплексного** утеплення стіни більше не сиріють, на них не утворюється пліснява й грибок, вони менше руйнуються від дощу та снігу, перепадів температури; у випадку **клаптикового** утеплення внаслідок неправильних технологічних рішень залишаються так звані "містки холоду". Через них утворюється пліснява та грибок. Також на стику утепленої й неутепленої квартир за екстремальних температур можливі деформаційні процеси. Особливо шкідливе "неповне" утеплення на панельних будинках.

Окрім того, що "клаптиковий" будинок має неестетичний вигляд, внаслідок неправильної ізоляції це ще й призводить до грибка, погоджується експерт групи "Реформа енергетичного сектору" Реанімаційного пакету реформ Андрій Зінченко.

Наприклад, якщо утеплена південна стіна, а на дворі літо – стіна буде сильно прогріватися. За словами експерта, під утепленою частиною нагрівання буде набагато менше. Відтак різниця температур може сягати 50-60 градусів, причому цей перехід надто різкий.

Це призводить до мікротріщин безпосередньо в плиті або власне у шві. Якщо з'являються мікротріщини, драма утеплення "продовжується" восени – коли там збирається конденсат, водичка, яка зимою замерзає і тріщини дещо розширюються, – пояснює Зінченко.

І додає: якщо так триватиме декілька сезонів поспіль – цілком ймовірно, що треба буде вкладати уже додаткові кошти в ремонт стіни чи шва.

Водночас, якщо **комплексне** утеплення вимагає великої кількості матеріалів та передбачає значний обсяг робіт, однак ви маєте шанси отримати вигідні пропозиції від виробників, то при **частковому** утепленні – продавці матеріалів і виконавці робіт не зацікавлені надавати знижки, "економія" відбувається за рахунок зниження якості.

Самовільне утеплення незаконне, адже це самостійна зміна вигляду фасаду будинку. За проведення "клаптикового" утеплення власник квартири та виконавці таких робіт можуть бути притягнуті до адміністративної відповідальності. Залежно від конкретних обставин, до них можуть бути застосовані такі санкції, передбачені Кодексом України про адміністративні правопорушення:

Стаття 96 "Порушення вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил під час будівництва" – штраф до 5950 гривень. Протокол про адміністративне правопорушення складає відповідна посадова особа відділу (управління, департаменту) державного архітектурно-будівельного контролю виконкому, а справу розглядає керівник такого відділу (управління, департаменту).

Стаття 150 "Порушення правил користування жилими будинками і жилими приміщеннями" – штраф до 51 гривні. Протокол про адміністративне правопорушення складає посадова особа, уповноважені на те виконавчим комітетом. Справу розглядає адміністративна комісія при виконкомі.

Стаття 152 "Порушення державних стандартів, норм і правил у сфері благоустрою населених пунктів, правил благоустрою територій населених пунктів" – штраф до 1700 гривень. Протокол про адміністративне правопорушення складає посадова особа, уповноважені на те виконавчим комітетом. Справу розглядає адміністративна комісія при виконкомі.

Тому, запевняють експерти, вихід досить простий: домовлятися з сусідами, утворювати ОСББ та утеплюватися усім будинком. Бо якщо квартира це приватна власність – то зовнішній фасад будинку, прибудинкова територія, горище, підвал чи сходовий майданчик – спільні для усіх мешканців. І комфортно, тепло та енергоефективно на цих житлових локаціях має бути усім мешканцям.