



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ОЦІНКА СТАНУ ТА ПЕРСПЕКТИВ РОЗВИТКУ ОСББ

ЗВІТ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ КОМПЛЕКСНОГО СОЦІОЛОГІЧНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

22 КВІТНЯ 2020

Оцінка стану та перспектив розвитку ОСББ. Звіт за результатами соціологічного дослідження.

2020 р.

Підготовка аналітичного документу стала можливою завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID).

Погляди та точки зору, висловлені у матеріалах, належать авторам та не обов'язково відображають погляди Уряду Сполучених штатів та/чи USAID.

Соціологічне дослідження було проведено компанією MLS Group в період з 1 березня по 30 квітня 2020 р. на замовлення проекту USAID «Демократичне врядування у Східній Україні» (DG East).

ЗМІСТ

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ.....	- 3 -
ВИХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ	- 4 -
ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ	- 9 -
АНАЛІЗ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ	- 19 -
ДОНЕЦЬКА ОБЛАСТЬ.....	- 23 -
ЛУГАНСЬКА ОБЛАСТЬ	- 46 -
РЕКОМЕНДАЦІЇ.....	- 71 -

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

АОСББ	Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків
АТО	Антитерористична операція
ББ	Багатоквартирний будинок
ВЦА	Військово-цивільна адміністрація
ГІ	Глибинне інтерв'ю
ГО	Громадська організація
ж	Жінка
ЖБК (ЖСК)	Житлово-будівельний кооператив (Жилищно-строительный кооператив)
ЖЕК (ЖЭК)	Житлово-експлуатаційна контора (Жилищно-эксплуатационная контора)
ЖКГ (ЖКХ)	Житлово-комунальне господарство (Жилищно-коммунальное хозяйство)
КК (УК)	Керуюча компанія (управляюча компанія)
КП	Комунальне підприємство
мал.	Малюнок
не ОСББ	Власники квартир, в будинках, в яких не створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
ОМС	Органи місцевого самоврядування
ООН	Організація Об'єднаних Націй
ООС	Операція об'єднаних сил
ОСББ (ОСМД)	Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (Объединение собственников многоквартирного дома)
ОСН	Органи самоорганізації населення
ОТГ	Об'єднана територіальна громада
ПКД	Проектно-кошторисна документація
ПРООН	Програма розвитку ООН
СЕО	Стратегічна екологічна оцінка
сmt	Селище міського типу
табл.	Таблиця
ТОВ	Товариство з обмеженою відповідальністю
УЖКГ (УЖКХ)	Управління житлово-комунального господарства (Управление жилищно-коммунального хозяйства)
ФГД	Фокус-групове дослідження
ЦНАП	Центр надання адміністративних послуг
ч	Чоловік

ВИХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

Даний звіт підготовлений за результатами соціологічного дослідження, метою якого було здійснення оцінки стану та перспектив розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в цільових громадах проєкту DG East у Донецькій та Луганській областях. Отримані результати стали основою для розробки плану щодо залучення мешканців багатоквартирних будинків до процесу громадської участі.

Відправні позиції дослідження

- 1- Вищий рівень активності українців за місцем свого проживання за результатами загальнонаціонального дослідженням USAID/ENGAGE, проведеного в рамках діяльності USAID «Розширення неурядових організацій та залучення громадян» наприкінці 2018 року. Спираючись на отримані кількісні показники, а також той факт, що більшість населення Донецької та Луганської областей проживають у багатоквартирних будинках, проєктом DG East було висунуто **припущення** щодо значного потенціалу багатоквартирних будинків у напрямку позитивних змін у процесі взаємодії мешканців зі своєю громадою та місцевою владою.
- 2- Більш очевидні позитивні зміни спостерігаються по тих будинках, де співвласники пройшли процес об'єднання і утворили ОСББ. Наявність таких практик призвела до висунення **другого припущення** – процес об'єднання стимулює виникнення нових стосунків між співвласниками у багатоквартирних будинках, на основі яких можливим є створення культури добросусідства та культури активного громадянина.

Виходячи з цих базових припущень Проєкту, а також спираючись на перелік цільових громад Донецької та Луганської областей, була розроблена наступна методологія дослідження.

Методологія дослідження

Оцінка стану розвитку ОСББ здійснювалась на двох рівнях:

- інституційному рівні;
- рівні індивідуальних практик безпосередніх учасників.

Дослідницький процес складався з 5 компонентів.

Компонент 1.

Аналіз нормативно-правового поля щодо питання створення та функціонування ОСББ

Здійснено аналіз рішень органів місцевого самоврядування, які стосуються діяльності ОСББ окремо по кожному з 15 населених пунктів.

Населений пункт	Кількість проаналізованих документів
Краматорськ	14
Маріуполь	14
Бахмут	9
Слов'янськ	8
Дружківка	6
Покровськ	14
Костянтинівка	7
Торецьк	7
Всього	79

Населений пункт	Кількість проаналізованих документів
Старобільськ	4
Сватове	3
Рубіжне	9
Сєвєродонецьк	5
Лисичанськ	2
Попасна	2
Станиця Луганська	0
Всього	25

Компонент 2.

Аналіз статистичної інформації

Надіслані запити та отримані відповіді від розпорядників інформації з 15 населених пунктів.
Предмет запиту: надання інформації за наступним переліком

1. Кількість домогосподарств
2. Кількість багатоквартирних будинків
3. Кількість створених ОСББ
4. Кількість будинків, що об'єднані в ОСББ
5. Кількість домогосподарств (квартир), що об'єднані в ОСББ
6. Кількість мешканців, що проживають у будинках, об'єднаних в ОСББ

Показник	Число
Кількість надісланих запитів	15
Кількість отриманих відповідей, з них	15
повні відповіді	6
відсутній один показник	5
відсутні два та більше показників	4

Компонент 3

Проведення фокус-групових дискусій

Проведено 16 фокус-групових дискусій, з них

8 ФГД з представниками вже створених ОСББ

8 ФГД з представниками багатоквартирних будинків, що не об'єднані в ОСББ

Показник	ФГД з ОСББ	ФГД не з ОСББ
Краматорськ	1	0
Маріуполь	1	0
Бахмут	1	0
Слов'янськ	0	1
Дружківка	0	1
Покровськ	0	1
Костянтинівка	0	1
Торецьк	1	0
Старобільськ	1	0
Сватове	0	1
Рубіжне	1	0
Сєвєродонецьк	1	1
Лисичанськ	0	1
Попасна	1	0
Станиця Луганська	0	1
Всього	8	8

	Показник	Донецька область	Луганська
ОСББ	Жінка	21	14
	Чоловік	14	14
НЕ ОСББ	Жінка	24	20
	Чоловік	14	15
	Всього	73	63

	Показник	Донецька область	Луганська
25 – 39 років		44%	42%
40 – 55 років		56%	58%

	Показник	Донецька область	Луганська
25 – 39 років	Жінка	63%	59%
	Чоловік	37%	41%
40 – 55 років	Жінка	61%	61%
	Чоловік	39%	39%

Компонент 4

Проведення експертних інтерв'ю

Проведено 30 напівструктурованих експертних інтерв'ю по кожному з 15 населених пунктів.

Населений пункт	Посада експерта
Попасна	начальник Відділу житлово-комунального господарства, архітектури, містобудування та землеустрою
Попасна	директор ПП «Елітжитлком»
Старобільськ	керівник ГО «ВОЛЯ»
Старобільськ	заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради
Рубіжне	заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради
Рубіжне	керівник КП «Муніципальний сервіс»
Сватове	заступник міського голови
Сватове	заступник голови «Народна громадська Рада»
Сєвєродонецьк	заступник міського голови з питань ЖКГ
Сєвєродонецьк	генеральний директор КП «Сєвєродонецьктеплокомуненерго»
Лисичанськ	начальник управління з виконання політики ЛМР в галузі ЖКГ
Лисичанськ	керівник КП «Лисичанська житлово-експлуатаційна контора №8»
Станиця Луганська	заступник голови селищної ради
Станиця Луганська	керівник ГО "СЛЦСКР "ВЕЛИКА РОДИНА"
Маріуполь	начальник управління з питань розвитку та підтримки ОСББ
Маріуполь	керівник ГО "Рада голів ОСББ м. Маріуполя"
Слов'янськ	головний спеціаліст відділу реформування та житлової політики управління ЖКГ Слов'янської міської ради
Слов'янськ	голова Координаційного центру ОСББ та ЖБК
Бахмут	заступник начальника Управління розвитку міського господарства та капітального будівництва; головний спеціаліст
Бахмут	заступник голови громадської організації «Рада керівників ОСББ», член Громадської ради при виконкомі Бахмутської міської ради, голова правління ОСББ «Леваневського, 162»
Краматорськ	начальник відділу житлового господарства; спеціаліст по ОСББ
Краматорськ	керівник ГО «Рада голів ОСББ м. Краматорськ»
Дружківка	заступник міського голови
Дружківка	піар-менеджерка ГО "Нова Дружківка"
Костянтинівка	заступник міського голови
Костянтинівка	голова ГО «Відродження та розбудова міста Костянтинівка»
Торецьк	заступник начальника Управління ЖКГ
Торецьк	голова ГО «Рада голів ОСББ м. Торецьк»
Покровськ	заступник міського голови
Покровськ	голова ГО «Рада голів ОСББ м. Покровськ»

Компонент 5

Проведення масового опитування

Метод збору даних: f2f інтерв'ю

Період збору даних: 1 – 26 березня 2020 р.

Генеральна сукупність для населених пунктів Маріуполь, Краматорськ, Костянтинівка, Слов'янськ, Бахмут, Торецьк, Сєвєродонецьк, Рубіжне, Попасна, Старобільськ: співвласники багатоквартирних будинків, які об'єднані в ОСББ.

Підхід до побудови вибірки: кожен населений пункт виступав окремою одиницею з загальною вибіркою 200 респондентів.

Тип вибірки: квотна.

Параметри квотування:

- вік
- стать

Відбір точок опитування (адреси ОСББ) здійснювався зі застосуванням принципу випадковості.

Генеральна сукупність для населених пунктів Станиця-Луганська, Сватово, Лисичанськ, Дружківка, Покровськ: співвласники багатоквартирних будинків.

Підхід до побудови вибірки: кожен населений пункт виступав окремою одиницею з загальною вибіркою 200 респондентів.

Тип вибірки: квотна.

Параметри квотування:

- вік
- стать

Відбір точок опитування (адреси багатоквартирних будинків) здійснювався зі застосуванням принципу випадковості.

Всього опитано 3000 респондентів, з них

2000 респондентів – це співвласники багатоквартирних будинків, об'єднаних в ОСББ,

1000 респондентів – співвласники багатоквартирних будинків, які не об'єднані в ОСББ.

Важливі застереження

Беручи за відправні точки вихідні припущення даного проєкту, описані вище, перед представленням результатів дослідження вважаємо за необхідне акцентувати на декількох аспектах щодо сутності ОСББ.

Перш за все, ОСББ є неприбутковою юридичною особою, яка створюється власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Виходячи з такого визначення основною метою створення ОСББ є здійснення співвласниками спільного користування, утримання та управління багатоквартирним будинком. А отже, будь-які інші цілі які можуть бути досягнуті через і за допомогою ОСББ є другорядними і не можуть бути реалізованими за умов недосягнення базової мети створення об'єднання.

Проілюструємо дану тезу на конкретному прикладі. У населеному пункті Х відсутні ОСББ, більше того співвласники володіють лише поверхневими уявленнями щодо цієї форми управління багатоквартирним будинком, а місцева влада не визначає ОСББ як пріоритет своєї діяльності у житлово-комунальній сфері. **В такому випадку розглядати ОСББ як потенційний інструмент для згуртування громади видається не найбільш адекватним та перспективним варіантом,** адже шлях до згуртування лежатиме через подолання бар'єрів як інформаційних, так і організаційних і може зайняти багато часу з далеко не очевидними результатами. В той час як паралельно з цим варіантом існуватимуть інші моделі «коротшого» шляху до згуртованості мешканців, наприклад, активна робота громадських організацій.

По-друге, якщо говорити про більш метафоричне визначення ОСББ, то для суспільства таке об'єднання є інструментом виховання власника, який би усвідомлював свою відповідальність за майно. А відповідно, коли ми говоримо про можливості використання потенціалу ОСББ для створення культури добросусідства та культури активного громадянина, ключовим у досягнутому результаті має бути активність, заснована на відповідальності за свої дії та їх наслідки. **Тобто не будь-які форми активності і участі у них формують нову якість.**

Ці два застереження знайдуть відображення у пропонованому плані заходів, в основу якого покладено теорію змін та моделювання ситуацій, і який поставатиме кінцевим результатом дослідницького проєкту. А даний звіт має на меті представити існуючий стан та перспективи розвитку ОСББ у 15 цільових населених пунктах Донецької та Луганської областей.

Викладення результатів дослідження підпорядковане наступній логіці:

- 1- Загальні результати на рівні двох областей.
- 2- Результати окремо по Донецькій та Луганській областям з акцентом на їх специфіці.
- 3- Представлення кожного населеного пункту як окремого кейсу зі своєю унікальністю, досвідом, потенціалом для масштабування, бар'єрами та обмеженнями.

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

Питання розвитку ОСББ належить до числа пріоритетів роботи органів місцевого самоврядування у сфері реформування житлово-комунального господарства у **чотирьох** населених пунктах з 15. Саме ці міста можна вважати флагманськими у процесі просування ідей створення ОСББ як інструменту ефективного управління багатоквартирним будинком.

9 населених пунктів є відображенням того, що в умовах пасивності і неоднозначної позиції ОМС у питанні перспектив розвитку ОСББ, виникають варіаційні моделі вирішення існуючих проблем. Вони мають різний потенціал та перспективи відтворення, однак майже всі моделі можуть бути розкладені на успішні елементи та помилки/обмеження, які представляють цінність для побудови політики у сфері розвитку ОСББ.

Ще 2 населених пункти мають нульовий (або близький до цього) рівень підготовленості системи до запуску процесу щодо популяризації створення ОСББ, а також аналогічний рівень розуміння цінності даного процесу та вигід від нього.

Власне таким чином 4 / 9 / 2 і розподілились населені пункти у групи, представленні у **табл. 1 – 3**.

Звернемо увагу на те, що 14 з 15 населених пунктів проєкту мають принаймні поодинокую практику створення ОСББ, однак перебувають наразі на різних стадіях активності даного процесу.

Група # 1, об'єднує тих, хто не просто є найбільш активним, але й у кого **активність носить максимально комплексний та системний характер**.

Група # 2 є найбільш чисельною і об'єднує населені пункти, які демонструють різні моделі активності у питаннях створення ОСББ.

Група # 3 – представлена населеними пунктами, які або ще **не долучились до цього процесу** (сmt Станиця Луганська, Луганська область), або ж розпочали настільки давно і неквапливо, що за значний проміжок часу не особливо просунулись у даному напрямку, а за останні 3 роки в принципі **звели активність до нуля** (м. Дружківка, Донецька область).

Прокоментуємо інформацію, наведену у табл. 1 - 3.

Ключовими категоріями, від яких залежить інтенсивність процесу створення ОСББ у населеному пункті, безперечно, є органи місцевого самоврядування та співвласники багатоквартирних будинків. Саме вони є набувачами безпосередніх вигід від даного процесу і від наявності спільного розуміння цих вигід у стратегічній перспективі, а також від існуючого діалогу залежить те, яким чином реалізовується розвиток ОСББ. **Існує прямий взаємозв'язок між позицією ОМС у даному питанні та швидкістю, безбар'єрністю і результативністю процесу.**

Так, ОМС у населених пунктах **групи # 1**, виступає ключовим мотиватором і своєрідним «пусковим механізмом», який активізує рух усіх інших елементів. **Група # 3** відзначається відсутністю як формальної, так і реальної активності з боку ОМС, а у випадку зі Станицею Луганською ще й переконаністю у тому, що дане питання в принципі не для їх населеного пункту. Що стосується **групи # 2**, то тут варіаційність збільшується. Існуючі ключові ролі наведені у **Стовпчику Є табл. 2.**, а їх деталізація та прояви містяться у кейсах населених пунктів.

Позиція ОМС на пряму впливає на подальшу сталість започаткованих дій і позначається на інтенсивності та характері впливу третіх осіб на процес створення ОСББ, зокрема управляючих компаній, а також міжнародних донорських програм.

Табл. 1. Група # 1. Флагманські населені пункти.

А	Б	В	Г	Д
Назва НП	Чисельність населення	Акцент у подальших заходах	Окремий фокус	Специфічний акцент
Маріуполь	444493	1. Просунутий рівень навчання / вдосконалення навичок, а не їх формування 2. Стимулювання самоорганізації, ініційованої знизу 3. Формування «моди» на ОСББ та сучасного його образу	Закріплення отриманого результату	1. Забезпечення довгострокового відкладеного результату 2. Забезпечення сталості отриманого результату
Бахмут	73747		Конвертація активності в результативність	
Рубіжне	57763			
Попасна	20600			

Табл. 2. Група # 2. Населенні пункти з середнім рівнем активності включення до процесу створення ОСББ.

Порівняння ОСББ:				
А	Б	В	Г	Є
Назва НП	Чисельність населення	Акцент у подальших заходах	Окремий фокус	Специфіка активності / Роль ОМС
Торецьк	67320	1. Формування вигід від ОСББ для ОМС 2. Базовий рівень навчання юридичним, фінансовим, організаційним, комунікаційним аспектам розвитку ОСББ 3. Формування бажання долучатись до ініціатив 4. Візуалізація успіху 5. Розвінчання міфів та стигм щодо ОСББ	Підтримка темпів приросту 2019 року	Активність знизу ¹ / Роль «спостерігач»
Слов'янськ	112607			Хвилеподібна активність знизу / Роль «спостерігач»
Костянтинівка	69704		Підтримка темпів приросту 2019 року	Активність, стимульована зовнішніми чинниками (наприклад, закінчення договорів з УК) / Роль «помічник»
Краматорськ	184989			Хвилеподібна активність знизу / Роль «консультант»
Покровськ	62981		Налагодження діалогу між владою та ОСББ	Активність знизу / Роль «спостерігач»
Сєвєродонецьк	104503		ОСББ не інструмент політичної боротьби	Інерційний розвиток після згорання активностей, стимульованих донорською підтримкою / Роль «опозиціонер»
Сватове	17134			Процес без активності з обох сторін / Роль «консультант»
Лисичанськ	97251			Процес без активності з обох сторін / Роль «спостерігач»
Старобільськ	16917		1. Підвищення рівня компетентності представників ОМС 2. Нейтралізація негативних оцінок роботи ОСББ після його створення	Процес без активності з обох сторін / Роль «спостерігач»

Табл. 3. Група # 3. Населені пункти з нульовим рівнем активності у питанні створення ОСББ.

А	Б	В	Г	Д
Назва НП	Чисельність населення	Акцент у подальших заходах	Окремий фокус	Специфічний акцент
Дружківка	65023	1. Формування знання про ОСББ 2. Підвищення рівня компетентності представників ОМС 3. Навчання основам покрокового створення ОСББ 4. Формування зацікавленості	Реанімування існуючих поодиноких практик	Мотивування через приклад міст-сусідів
Станиця Луганська	13089			Оцінка доцільності використання даного інструменту для згуртування населення

¹ Тут і надалі, говорячи про активність знизу, ми маємо на увазі активність, яка ініціюється співвласниками багатоквартирних будинків.

Стовпчик В табл. 1 – 3 містить інформацію щодо ключових напрямків подальших дій, які мають бути реалізовані на даних територіях. **Важливо акцентувати, що в даному випадку мова йде не про формати заходів, а про те, чому вони мають бути присвячені.**

Різномірність представлених у проєкті населених пунктів як за розмірами, так і за ступенем актуалізованості питання створення ОСББ, вимагає комплексності підходу до розробки політики подальших дій. Однією з ключових позицій має бути усвідомлення того, що **лояльність до ОСББ з'являється тільки на основі розуміння вигід**, а розуміння вигід на предметному знанні.

Саме такими є три класичні сходинки (**знаю – підтримую – стаю амбасадором**) до бажаного результату, досягнення якого дозволяє в повній мірі використати потенціал ОСББ не тільки в межах його першочергової мети створення, але й для реалізації додаткових функцій (згуртування, об'єднання населення) **табл. 4.**

Табл. 4. Співвідношення специфіки активностей та цільової групи для них.

Фаза	Що відбувається?	Для якої групи НП актуально?
Інформування	1. Формується загальна та предметна обізнаність про ОСББ серед ОМС та співвласників ББ 2. Розвінчуються бар'єри та міфи у сприйнятті ОСББ обома цільовими групами 3. Закладається розуміння вигід – короткострокових та довгострокових 4. Відбувається навчання основам процесу створення ОСББ	Група # 3, частково Група # 2
Формування базових навичок	1. Вигоди переносяться на мову чисел 2. Відбувається супроводження у процесі створення ОСББ 3. Відбувається навчання за ключовими базовими напрямками 4. Відбувається покрокова візуалізація успіху 5. Стимулюється бажання долучитись до процесу 6. Змінюються ролі задіяних сторін (ОМС, співвласників ББ)	Група # 2, частково Група # 1
Закріплюємо результат, думаємо про сталість	1. Змінюються умови для розвитку ОСББ 2. Відбувається професійне навчання з формування нових компетенцій та вдосконалення професійності 3. Формується «мода» на ОСББ та на відповідальну активність 4. Закладаються основи для сталості досягнень у довгостроковій перспективі	Група # 1, частково Група # 2

Стовпчики Г містить окремий фокус, який є особливо актуальним для конкретного населеного пункту і який має бути врахованим у подальшому плані дій.

Що стосується **Стовпчика Д «Специфічний акцент»**, то в ньому зазначено те, до чого вже готові певні міста (як у випадку Маріуполя та Бахмута) – своєрідні можливості наступного рівня; або ж те, що варто додатково проаналізувати/оцінити перед плануванням подальших своїх дій (як у випадку зі Станицею Луганською, та меншою мірою з Дружківкою).

Отже, такою є стартова матриця для розробки подальшого плану дій з використанням інструментів теорії змін.

Зупинимось на основних характеристиках нинішнього стану розвитку ОСББ у 15 населених пунктах Донецької та Луганської областей.

Відправні точки для подальшого розвитку ОСББ

- **Загальне сприйняття ОСББ є позитивним з відсутністю скорочення долі симпатиків після об'єднання.**

67% співвласників багатоквартирних будинків, в яких на даний момент вже створені ОСББ, у 10 населених пунктах Донецької та Луганської областей (див. **методологію проєкту**) **позитивно ставились до перспектив об'єднання у їх будинку**. Долі тих, чії очікування не справджуються після об'єднання і хто змінює свою точку зору на протилежну, є майже однаковими як серед симпатиків, так і противників, і в середньому коливаються в межах 10%. Загальною тенденцією є те, що прихильники ОСББ як форми правління лише ще більше переконуються у правильності своєї позиції і після об'єднання, а ті, хто скептично був налаштований по відношенню до ОСББ, стають основними критиками роботи об'єднання після його утворення.

В середньому ¾ співвласників ББ задоволені роботою свого ОСББ. Те, що цей показник вище за загальну підтримку об'єднання, пояснюється тим, що об'єктивні плюси у такій формі управління констатують як симпатики, так і скептики або ж нейтрально налаштована категорія власників квартир у будинку, де створено ОСББ.

Виключення: Старобільськ – 31% тих, хто до об'єднання підтримував ідею ОСББ, розчарувався у ній після прийняттям співвласниками даної форми управління багатоквартирним будинком. 54% незадоволені роботою ОСББ у своєму будинку.

Причина: відсутність діалогу між правлінням та співвласниками ББ (детальніше див. кейс Старобільськ).

Ключовий висновок # 1. Високий рівень задоволеності співвласників багатоквартирних будинків роботою ОСББ після його створення виступає якісним показником реальності змін, які можуть (і мають) бути поширені у містах-учасниках проєкту.

- **ОСББ сприймається як можливість для якісних позитивних змін у своєму будинку.**

84% співвласників багатоквартирних будинків бачать в ОСББ можливість для самостійного управління витратами на житлово-комунальні послуги.

78% переконані у тому, що ОСББ спрощує життя людям та сприяє процесу прийняття рішень.

72% вважають ОСББ можливістю для створення дієвої конкуренції управляючим компаніям та інструментом зниження вартості комунальних послуг.

Виключення: Краматорськ – майже однакова кількість тих, хто бачить в ОСББ можливість для самостійного управління витратами на житлово-комунальні послуги, і тих, хто не бачить такої можливості.

Костянтинівка – 37% співвласників не погоджуються з тим, що ОСББ може створити конкуренцію управляючим компаніям.

Причина: сила звички обслуговування у ЖЕКу, управляючій компанії, і асоціативне сприйняття їх як певних одвічних елементів управління житлово-комунальним господарством, які є монополістами, навіть якщо якість їх послуг викликає значні запитання.

Ключовий висновок # 2. Домінуюча переконаність співвласників багатоквартирних будинків у тому, що ОСББ є ефективним інструментом самостійного управління спільною власністю є хорошою основою для побудови промоції та масштабування існуючого досвіду.

- **Співвласники багатоквартирних будинків переконані, що ОСББ є інструментом, який дозволяє державі зняти з себе відповідальність за зношені комунікації, але при цьому таке переконання не виступає демотивуючим фактором.**

69% співвласників ББ вважають, що ініціюючи створення ОСББ, держава знімає з себе відповідальність та тягар у вигляді зношеного житлового фонду. Але при цьому **менше третини (29%)** погоджуються з думкою про те, що Уряду варто б було реорганізувати ЖКГ та змусити його працювати. А **35%** вбачають у об'єднанні прагнення Уряду збільшити оплату за комунальні послуги.

Виключення: Краматорськ – 61% співвласників багатоквартирних будинків вважають необхідним реформування ЖКГ Урядом та докладання ним зусиль, щоб змусити дану сферу працювати.

Причина: та ж, що описана у попередньому пункті – великий вплив лобі управляючої компанії у місті, укоріненість асоціацій, що управління – це ЖЕК або його аналог (**детальніше див. кейс Краматорськ**)

Ключовий висновок # 3. ОСББ сприймається як інструмент, який звільняє державу від необхідності вирішувати питання зі зношеними комунікаціями, проте дана позиція вільна від тягаря «образи» за подібне несправедливе рішення. Співвласники констатують це як факт, не виявляючи укоріненого у їх свідомості негативу по відношенню до ОСББ.

- **Рівень залучення до активностей, пов'язаних з володінням інформації про стан справ в ОСББ, більше 90% серед співвласників ББ.**

В середньому 9 з 10 співвласників за рік хоча б раз звертались до голови правління ОСББ з проханням або за уточненням інформації, відвідували загальні збори, спілкувались з сусідами щодо справ ОСББ, знайомились з рішеннями або іншими документами ОСББ, брали участь у толоках або ж читали інформацію про заходи, організовані ОСББ – тобто у будь-якій формі цікавились справами ОСББ.

Однак доля тих, хто знайомився з рішеннями ОСББ та брав участь у толоках опускається до 51% та 54% відповідно.

Виключення: Старобільськ – 39% співвласників багатоквартирних будинків за рік не брали участь у жодній з активностей на рівні будинку.

Причина: відсутність діалогу між правлінням та співвласниками ББ (**детальніше див. кейс Старобільськ**).

- **Долучатись до процесу прийняття рішень на рівні ОСББ або ж брати участь у розвиткових ініціативах готові 57% співвласників ББ.**

Коли мова йде вже не просто про спілкування з сусідами, читання інформації або навіть участь у толоці, а про готовність підтримувати проекти, виконувати конкретні завдання в процесі реалізації їх реалізації, долучатись до адміністрування проєктів, голосувати на зібраннях або ж вносити пропозиції щодо розвитку ОСББ, то тут з **10 осіб декларує свою готовність кожен 5.**

Варто звернути увагу на те, що це неоднорідний показник, тут велике значення має сам населений пункт – рівень активності коливається від 85% у Слов'янську до 20% у Торезьку та 33% у Костянтинівці.

- **За останній рік долучались до форм громадської активності на рівні міста в середньому 30% співвласників багатоквартирних будинків.**

Показник активності ще знижується, коли мова заходить про участь у заходах соціально-політичного спрямування на рівні міста – відвідування громадських слухань, підписування петицій, участь у засіданнях, зібраннях громадських організацій, робота на громадських засадах тощо. Варто акцентувати, що **зважаючи на представленість у переліку не розважальних заходів, рівень залучення до них населення напряму залежить від активності реального використання даного інструменту органами влади** (якщо мова, наприклад, про петиції, громадські слухання), а також **від рівня розвиненості громадянського суспільства** (наявність громадських організацій та проведення ними заходів, що передбачають залучення мешканців) тощо.

- **12% співвласників ОСББ говорять про те, що на даний момент беруть участь в роботі органу управління ОСББ.**

Ключовий висновок # 4. Показники рівнів активності співвласників багатоквартирних будинків залежать від локалізації цієї активності, а також рівня її відповідальності, тобто того, яка роль відводиться конкретно мені – виконавця чи ініціатора. Роль ініціатора в середньому властива 8-15% співвласників багатоквартирних будинків, в той час як ситуативними виконавцями можуть бути до 50% опитаних, а залучити до легких форм інформування можна 90% співвласників ББ.

Бар'єри для створення ОСББ

Ставлення до ОСББ, сприйняття об'єднання та асоціації, які викликає дана аббревіатура – все це пов'язано з багатьма бар'єрами. **Не зважаючи на вище наведені високі показники задоволеності ОСББ, не все настільки просто та однозначно у громадській думці з цього питання.**

- Те, що співвласники позитивно оцінюють роботу ОСББ, **не означає** закриття усіх нагальних питань, які їх турбують.
- Впевненість у тому, що ОСББ дає можливості для самостійного прийняття рішень, **не дорівнює** готовності чи навіть бажанню долучатись до такого процесу прийняття рішень.
- Негативна оцінка роботи управляючих компаній, **не є беззаперечною основою** для її зміни на іншу форму управління будинком.

Питання основного розриву між тим, що я (як співвласник багатоквартирного будинку) декларую і тим, як я веду себе, лежить, як правило, у площині обмежень та блоків різного характеру.

Усі виявлені нами бар'єри у громадській свідомості по відношенню до ОСББ, можна поділити на такі категорії:

- # 1. Ментальні обмеження.
- # 2. Інформаційно-комунікативні обмеження.
- # 3. Політичні обмеження.
- # 4. Організаційні обмеження.
- # 5. Об'єктивні обмеження.

Прокоментуємо специфіку кожної категорії.

1. Ментальні обмеження.

Найбільш складні з точки зору їх подолання та зміни базових установок людини у короткостроковій перспективі, і в той же час, **саме ментальні обмеження максимально обумовлюють нашу поведінку.**

Наразі маємо справу з такими **чотирма психотипами**, які в реальності можуть бути властиві одній особі, обумовлюючи її реакцію на повсякденні проблеми та життя в цілому.

Психотип # 1. Нам байдуже

Психотип # 2. Плавання за течією

Психотип # 3. Поверніть мене в ЖЕК

Психотип # 4. Пострадянський синдром

Історичне надбання у вигляді радянського минулого сильно позначається на **несформованості усвідомлення себе як діяльнісного суб'єкту**, який володіє правами і обов'язками, бере відповідальність за свої дії і не очікує вирішення проблем «державою», «владою» чи абстрактним «іншим».

Байдужість дуже часто проявляється у позиції – «мені все одно, мене це не стосується», при цьому раціональної аргументації, чому саме це питання не стосується конкретної людини, не надходить. Це еквівалент небажання виходити з зони комфорту та докладати зусилля. Саме тому, коли пропонується щось нове і мало відоме, найпростішою є відмова з аргументацією, що у нас і так все не погано і ми принаймні до цього звикли.

Радянський синдром та орієнтація на повернення до ЖЕКу досить красномовно описують людей переважно пенсійного віку, для яких і перше, і друге дорівнює стабільності, впевненості у тому, що є хтось, хто може бути в усьому винен (ЖЕК), куди можна фізично прийти (а існування конкретного соціального інституту у фізичному просторі, є важливим індикатором для людей цієї вікової групи) і головне, що при цьому уся відповідальність за якість того, що я маю, лежить на інших. Все це є типовим і системним підходом, який відтворюється різними соціальними групами, в більшій мірі населенням старше 45 років, у різних сферах життя. Але у досліджуваному нами питанні, **ситуація ускладнюється низьким рівнем правової культури населення**, що в даному випадку проявляється у нерозумінні факту співвласності майна поза межами своєї квартири. **Саме в цьому лежить найбільш глибинний бар'єр.**

Я не сприймаю будинок як своє, а відповідно, вважаю,

...що мене хочуть обдурити і змусити оплачувати те, що мені (нам) не належить.

...що хтось має його обслуговувати, ремонтувати.

...що мені винні.

...що ці всі комунікації, підвали, дахи – не моє і раз у мене не тече, то це і не моя проблема.

Базовий ментально обумовлений бар'єр: не сформована цінність власності в цілому та цінність спільного майна зокрема є бар'єром, який позначається саме на поведінці (а не оцінках) співвласників багатоквартирних будинків.

Механізм мінімізації впливу / досягнення змін у сприйнятті:

-1- Системність, а не епізодичність дій.

-2- Розуміння довгостроковості та неочікування результатів «відразу».

- 3- Робота з першопричиною, а не наслідком. Наприклад, у нашому випадку фокус має буди скерований не на розвінчання цінності ЖЕКу, а на підвищення рівня правової обізнаності. Адже ставлення до ЖЕКу, є похідним від незнання.

Окрім вище зазначеного, психотипи визначають такі **додаткові бар'єри**:

- Неможливість створення ініціативної групи.
- Немає лідера / Бути головою ніхто не бажає.

2. Інформаційно-комунікативні обмеження.

Ця категорія обмежень проявляється у **9 найбільш розповсюджених міфах стосовно ОСББ**, які є похідними від раніше вже згаданого нами низького рівня правової культури, відсутності системної та комплексної інформаційної кампанії.

Ми не звикли пояснювати і задавати питання про природу речей, ми задовольняємось відповідями «Так треба», «Так всі роблять», «Так робили завжди».

Відсутність критичного мислення призводить до поверхневості наших суджень та непослідовності у нашій поведінці.

Фраза, сказана одним з наших інформантів, мабуть, найкраще ілюструє ситуацію з інформаційним вакуумом – **Люди страждають необізнаністю**. Незнання важливих для тебе речей, дійсно, створює дискомфорт, породжує невпевненість у собі та латентну (і не тільки) агресію.

Другий базовий бар'єр: не сформовані практика критичного мислення, з однієї сторони, та практика побудови системної комунікації, з іншої сторони, породжують комунікативні обриви, внаслідок яких формуються численні міфи.

Міф # 1. ОСББ – це дорого (дорожче, аніж ЖЕК)

Міф # 2. Приймавши форму управління ОСББ ми втратимо субсидії

Міф # 3. ОСББ – шахрайство

Міф # 4. ОСББ – це про «все й одразу»

Міф # 5. Не створюючи ОСББ ми уникаємо відповідальності за будинок

Міф # 6. ОСББ – це «квиток в один бік», назад шляху немає

Міф # 7. За борги ОСББ в мене заберуть квартиру

Міф # 8. ОСББ створюється для того, щоб не сплачувати ані копійки за утримання будинку

Міф # 9. Реєстрація ОСББ - це дорого і складно

Окремо акцентуємо, що для ОМС в цілому (у переважній більшості) та досліджуваних населених пунктів, зокрема, **властива формальна прозорість та відкритість**. Вона проявляється у тому, що **формально** можуть існувати програми, бути прийняті рішення, електронні інструменти тощо і про все це навіть може активно розповідатись представниками органів влади, проте частина з перерахованого в цей же час може або не працювати, або не відповідати потребам цільових груп, або про цей інструмент просто не відомо тим, на кого він орієнтований. Прийняті рішення, які неможна знайти на сайті через звичайний пошук, хоча вони там були розміщені, - це і є **ілюстрацією формальної відкритості, яка не сприяє розвінчання міфів та партнерському підходу до комунікації між владою та населенням**.

Механізм розвінчання міфів:

- Реальні приклади у своєму населеному пункті, або ідентичному за базовими характеристиками (розмір, фінансові можливості, близькість до зони розмежування тощо).
- Комплексна інформаційна кампанія з одночасним використанням щонайменше шести різноманітних каналів інформування, кожен з яких популярний серед різних (!) вікових категорій.

- Окрема кампанія з формування реальної відкритості та прозорості діяльності ОМС.
- Застосування маркетингового підходу до змістовного розвінчання міфів. Кожен міф – це «біль» наших співвласників багатоквартирних будинків. За кожним болем – потреба, яка має бути задоволена новою формою управління. Кожна потреба (практично кожна) може бути переведена на мову чисел, які мозок краще сприймає та запам'ятовує. Відповідно, цей підхід передбачає формулювання чітких, простих, але в той же час креативних меседжей, по кожному міфу, з урахуванням специфіки різних вікових груп.
- Мінімальна тривалість інформаційної кампанії – 1 рік з постійним відстеженням ключових показників змін.
- Інноваційність у підході до реалізації інформаційної кампанії (наприклад, різні форми; про ОСББ від тих, кому довіряють і кого хочуть слухати/наслідувати)

3. Політичні обмеження.

Бар'єр # 1. ОСББ – інструмент політичної боротьби.

Він є найменш розповсюдженим по тим населеним пунктам, які аналізувались у даному проєкті, однак його вплив один з найбільш деструктивних, адже призводить до згортання успішних практик, знецінення досягнутого та ставить під питання сталість реалізованого (детальніше див. кейс Сєвєродонецьк).

Бар'єр # 2. ОСББ не в інтересах влади.

Даний бар'єр лежить у площині оцінок, зроблених співвласниками багатоквартирних будинків, щодо рівня відкритості влади у вирішенні існуючих проблем. Як вже зазначалось вище, позиція ОМС є надзвичайно важливою складовою в механізмі популяризації ОСББ як форми управління будинком.

Третій базовий бар'єр: не пріоритетність питань ОСББ для ОМС стає демотиватором активності населення.

Механізм мінімізації впливу бар'єру:

- Переведення питання ОСББ для ОМС на мову фінансових вигід (можливо, якщо обережно і грамотно, то і політичних) у середньо- та довгостроковій перспективі.
- Візуалізація конкретних прикладів – наприклад, Маріуполь, Бахмут.

4. Організаційні обмеження.

Обмеження, пов'язані з процесом організації самого управління об'єднанням, частково є відображенням тих конкретних ситуацій, з якими безпосередньо зустрічаються голови правління, досліджуваних територій. Наприклад,

Бар'єр # 1. ОСББ – суперник керуючим компаніям

Бар'єр # 2. Боржники

Бар'єр # 3. Непередбаченість зовнішніх і внутрішніх суб'єктів: ЖЕК / люди в погонах / проблемні мешканці

А також є продовженням вже згадуваного міфу щодо асоціацію ОСББ з шахрайством та інструментом для реалізації всіляких «схем».

Четвертий базовий бар'єр: низький рівень правової та управлінської культури співвласників стає причиною небажання залучатись до процесу, в якому потрібні певні професійні навички, а у тебе вони не сформовані.

Механізм мінімізації впливу бар'єру:

- Вплив на першопричину – розвінчання міфів через підвищення рівня грамотності населення.

5. Об'єктивні обмеження.

Специфікою об'єктивних бар'єрів є те, що їх вирішення / пом'якшення впливу можливе за умов прийняття комплексних рішень на національному рівні з відповідним закріпленням у нормативно-правових актах.

Бар'єр # 1. Покинуті квартири

Бар'єр # 2. Зношеність житлового фонду

Бар'єр # 3. Мешкають не співвласники

Бар'єр # 4. «Процедурні» бар'єри

Бар'єр # 5. Сіра зона

Бар'єр # 6. Старіння населення

П'ятий базовий бар'єр: відсутність розуміння того, яким чином можна на локальному рівні подолати об'єктивні бар'єри, знижує актуальність ОСББ як форми управління для співвласників багатоквартирних будинків.

Механізм мінімізації впливу бар'єру:

- Лобіювання необхідних змін через залучення профільних асоціацій, експертів, ОМС, міжнародних партнерів.

Ризики

Основним та ключовим ризиком впровадження дій, пов'язаних з популяризацією ОСББ як ефективної форми управління, є **сталість проєкту**. Як засвідчує увесь масив зібраних даних, досягнення цілей по згуртуванню громади та формування культури активного громадянина з використанням ОСББ як інструменту, можливе лише на певному етапі готовності як органів місцевого самоврядування, так і співвласників багатоквартирних будинків як основних зацікавлених сторін. **Якісне виконання ОСББ своєї основної функції є беззаперечною умовою для його використання (як інструменту) з метою досягнення супровідних цілей.**

Забезпечення сталості залежить від

- 1- ролі ОМС у цьому процесі:
 - бажання влади (ОМС) бути мотиватором даного процесу;
 - залежність місцевих програм та рішень від політичної кон'юнктури – зміна складу рад призводить до згортання попередніх проєктів;
 - використання ОСББ у політичній боротьбі – коли ОСББ постає ресурсом електоральної підтримки або осередком для отримання політичних дивідендів.
- 2- подолання зазначених груп бар'єрів;
- 3- відсутності підміни функцій ОСББ;
- 4- наявності стратегічної мети та механізмів її досягнення – наприклад, зміна поколінь лідерів ОСББ;
- 5- розширення кола зацікавлених осіб непрямыми бенефіціарами, залученням ресурсів партнерів для реалізації завдань, які виходять за межі фокусу даного проєкту (наприклад, організаційна підтримка створення ОСББ);
- 6- системності та послідовності дій;
- 7- наявності чіткої системи моніторингу та оцінки.

АНАЛІЗ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Аналізувався стан правового регулювання органами місцевого самоврядування (посадовими особами) різних сфер діяльності ОСББ в різних населених пунктах Донецької та Луганської областей.

При цьому **аналізу піддавалися лише ті правові акти**, які спрямовані на **системне**, а не індивідуальне регулювання певних питань.

Наприклад, окремі рішення місцевих рад про передачу ОСББ певного майна, придбаного за кошти місцевого бюджету, не бралися до уваги. Натомість в разі наявності рішення, яке визначає умови та порядок такої передачі, воно було предметом аналізу.

Не є об'єктом дослідження також рішення про встановлення тарифів на комунальні послуги для споживачів в будинках, де створено ОСББ, оскільки такі рішення є обов'язком, а не правом територіальних громад, а тому не можуть надавати ОСББ будь-яких додаткових благ у їх діяльності.

В загальному вигляді місцеве правове регулювання ОСББ двох областей відрізняється.

Донецька область в цілому характеризується **вищим рівнем** системності, дисципліни, «шаблонним» підходом до прийняття місцевих актів, а також повнотою охоплення сфер, що потребують регулювання. Присутнє навіть використання однакових шаблонів пошукових систем документів на офіційних сайтах.

Наприклад, простежується синхронність територіальних громад Донецької області в обранні періодів для затвердження програм, у змісті та спрямованості правових актів, їх найменуванні. Також в Донецькій області у всіх проаналізованих населених пунктах цільові програми соціально-економічного і культурного розвитку (п. 22 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні») мають назву «економічного і соціального розвитку» без слова «культурний».

При цьому всі вони включають заходи з капітального ремонту житлового фонду ОСББ.

Не виключено, що певна системна методична допомога надавалася місцевим радам з боку обласної державної адміністрації (військово-цивільної адміністрації).

В **Луганській області** попри більш коректні назви програм синхронності в цих питаннях немає: ані щодо назв, ані щодо включення до програм питань підтримки ОСББ.

В обох областях простежується пряма залежність **кількості населення** територіальної громади, з одного боку, і широти охоплення питань діяльності ОСББ, а також якості змісту прийнятих рішень, з іншого боку.

Також в **обох областях простежується певна неузгодженість між цільовими програмами, бюджетними програмами, має місце дублювання питань тощо.**

Загальний тренд обох областей виглядає таким чином.

Всі акти органів місцевого самоврядування (посадових осіб), спрямовані на правове регулювання ОСББ, можна поділити на **три категорії**:

- капітальний ремонт житлового фонду;
- кредитування енергозбереження;
- розвиток ОСББ.

Перші дві категорії переважно чіткі, передбачають конкретні заходи, обсяг коштів та об'єкти, на які вони спрямовані.

Третя категорія переважно має декларативний характер, містить визначення проблеми, шляхи її вирішення, проте **не розкриває механізми та не передбачає чіткого фінансування.**

Рішення будь-якої категорії розраховані на обмежений період дії, більшою мірою на 1 чи кілька років.

Рішення, спрямовані на капітальний ремонт, в основному зосереджені у програмах соціально-економічного розвитку.

Рішення, спрямовані на кредитування енергоефективності, завжди зосереджені у програмах відшкодування частини кредитів. В таких програмах міститься посилання на відповідні загальнодержавні нормативно-правові акти, зокрема на постанову Кабінету Міністрів України від 17.10.2011 р. № 1056 «Деякі питання використання коштів у сфері енергоефективності та енергозбереження».

Рішення, спрямовані на розвиток ОСББ, можуть бути зосереджені у досить різноманітних актах: часом це комплексні програми сприяння створенню ОСББ, часом – програми залучення мікропроектів, що фінансуються з так званого громадського бюджету.

Слід також відзначити досить ускладнений пошук інформації на офіційних сайтах. Часом, пошук взагалі відсутній навіть за назвою акта.

Особливості правового регулювання ОСББ на місцевому рівні виглядають так.

У Донецькій області у всіх досліджених населених пунктах присутні програми економічного і соціального розвитку (іноді – реформування ЖКГ), якими передбачені видатки на капітальний ремонт житлового фонду ОСББ.

Такі видатки можуть мати як безумовний характер, так і містити умову співфінансування коштами ОСББ або фінансування в першочерговому порядку тільки після створення ОСББ.

Таким чином члени територіальної громади спонукаються до створення ОСББ, щоб отримати кошти з місцевого бюджету.

Всі ці програми є **бюджетними програмами** в розумінні Бюджетного кодексу України, тобто мають відповідний паспорт і передбачають прямі видатки.

Окремі програми відшкодування відсотків за кредитами на підвищення енергоефективності відсутні у Бахмуті та Торецьку.

Однак у Бахмуті завдяки досить тривалій співпраці з донорами (Рішення № 6/67-1255 «Про затвердження Положення про порядок проведення конкурсу мікропроектів об'єднань співвласників багатоквартирного будинку у м. Артемівську для участі у спільному проєкті Європейського Союзу та Програми Розвитку Організації Об'єднаних Націй «Місцевий розвиток, орієнтований на громаду») завдання підвищення енергоефективності досягаються завдяки цій співпраці, що виключає необхідність у відповідних рішеннях місцевого рівня.

У Торецьку, ймовірно, відшкодування відсотків за кредитами на цілі енергоефективності здійснюється безпосередньо на підставі програми профільного фонду без додаткового регулювання на місцевому рівні.

Що стосується **комплексного сприяння розвитку ОСББ**, то, як правило, такі рішення стосуються:

- проведення інформаційної та організаційної роботи;
- надання юридичної та консультаційної допомоги ініціативним групам зі створення та функціонування ОСББ та з питань ведення діяльності об'єднання;
- виділення коштів з міського бюджету на виготовлення примірників технічних паспортів будинків ОСББ;
- надання фінансової підтримки за умови спільного фінансування на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирного будинку;
- надання фінансової підтримки за умови спільного фінансування на оформлення земельпорядної документації ОСББ на земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки;
- надання можливості діючим ОСББ отримати статус одержувачів бюджетних коштів з державного, обласного та/або міського бюджету для проведення капітального ремонту, реконструкції багатоквартирного будинку за умови співфінансування;

- надання можливості проведення капітального ремонту будинків ОСББ за рахунок коштів міського бюджету без дольової участі ОСББ, якщо за висновком технічного обстеження житловий будинок ОСББ потребує термінового проведення робіт з капітального ремонту.

Це примірний зміст відповідних рішень. Вони приймалися не всіма територіальними громадами, які досліджувалися.

Очевидно, це пов'язано з тим, що **програми сприяння створенню ОСББ не є бюджетними програмами, а тому все одно потребують, щоб видатки на відповідні заходи були включені до інших бюджетних програм.**

Серед правового регулювання ОСББ у Донецькій області слід **відмітити й деякі особливості**, які не були виявлені у Луганській області.

Є приклади фінансування з бюджету заходів з **благоустрою**, які були виділені в окрему четверту категорію актів місцевого самоврядування, проте насправді є поодиноким несистемним прикладом додаткового заохочення створення ОСББ, через що фактично відносяться до категорії розвитку ОСББ.

Аналогічним чином, присутні акти, спрямовані на **методичну допомогу** ОСББ, які не оформлювалися програмами місцевих рад.

Мова йде про різного роду робочі органи, покликані допомагати уже створеним ОСББ у певних питаннях.

Вони також виділені в окрему категорію, проте фактично є підкатегорією розвитку ОСББ.

Серед вад правового регулювання ОСББ на місцевому рівні можна виділити слабку узгодженість цільових та бюджетних програм, низький рівень їх фактичного виконання, а також відсутність реальної адаптації декларативних положень про сприяння розвитку ОСББ.

У **Луганській області** немає **уніфікованої** системи актів органів місцевого самоврядування.

Підтримка ОСББ знаходиться на нижчому рівні, ніж у Донецькій області.

У Станиці Луганській взагалі **немає жодного рішення**, спрямованого суто на сприяння ОСББ.

У програмах соціально-економічного розвитку немає згадки про капітальний ремонт житлового фонду.

У Лисичанську підтримка ОСББ обмежується програмою відшкодування частини кредитів. В решті рішень міської ради ОСББ не актуалізовано, тобто навіть якщо в рішеннях міської ради і передбачено видатки на ОСББ, то в таких випадках ОСББ не є визначальною характеристикою видатків і простежити їх досить важко.

У Попасній передбачено лише можливість подання проєктів для фінансування з місцевого бюджету. В програмах соціально-економічного розвитку лише констатується необхідність створення ОСББ для ефективного управління житловим фондом, однак не актуалізовані видатки на стимулювання ОСББ.

У Сєвєродонецьку здійснено спробу охопити все необхідне для ОСББ в одній програмі сприяння діяльності, однак місцева влада самостійно визнала публічно, що програми сприяння до 2019 року не виправдали себе, і питання потребує зміни підходу.

В інших територіальних громадах простежується різний підхід до надання певних благ ОСББ. Присутні програми стимулювання створення ОСББ, в яких зазначений широкий комплекс заходів, однак, очевидно, вони не виявилися дієвими, оскільки кількість ОСББ зростає повільними темпами.

В Луганській області такі програми частіше практикуються, ніж у Донецькій області, проте ефективність їх, скоріше за все, нижча, ніж розрізнених програм для ОСББ в Донецькій області.

Також практикуються програми відшкодування частини кредитів.

Проте в Луганській області, як і в Донецькій, чітко простежується орієнтація на проекти донорів в питаннях, які стосуються розвитку ОСББ та енергоефективності житлового фонду. **В територіальних громадах, де систематично працюють міжнародні програми, простежується низька активність у правотворчості.**

Натомість увага місцевої влади зосереджена на анонсуванні новин та заходів донорів, спрямованих на підтримку ОСББ.

Це мабуть, **найбільш негативний чинник у регулюванні ОСББ: через досить активну допомогу з боку донорів, місцева влада покладається на ймовірні позитивні результати такої допомоги і не квапиться витратити бюджетні кошти на ті самі цілі.**

Підсумовуючи викладене, можна зробити висновки, що ОСББ бракує ефективного менеджменту для отримання благ, які закладені у програми для ОСББ, а місцева влада здебільшого приймає декларативні рішення, які охоплюють майже всі проблеми ОСББ, проте не призводять до реального зростання їх кількості.

ДОНЕЦЬКА ОБЛАСТЬ

РЕЗЮМЕ

Донецька область у проєкті була представлена **вісьмома населеними пунктами**, в кожному з яких є практики створення ОСББ. Однак, беручи до уваги кількість існуючих ОСББ, а також долю будинків, в яких утворені ОСББ, у загальній чисельності багатоквартирних будинків у населеному пункті, у Дружківці та Покровську в межах 5 компоненту дослідницького проєкту (масове опитування співвласників багатоквартирних будинків) опитування проводилось зі співвласниками ББ, які на даний момент не утворили ОСББ. По решті населених пунктів були опитані власники квартир у будинках зі створеними ОСББ.

Загальний профіль усіх кейсів Донецької області представлений у **табл. 5**. Він включає в себе частку ОСББ у загальній кількості багатоквартирних будинків у місті, оцінку рівня підтримки ОМС, ставлення до ОСББ співвласників багатоквартирних будинків та оцінку рівня активності співвласників ББ. Варто зазначити, що наведені у таблиці оцінки, є результатом аналізу інформації отриманої в межах усіх компонентів дослідження і базуються не тільки на числових показниках, але й враховують пояснення процесів, що пов'язані з розвитком ОСББ, отриманими в межах глибинних інтерв'ю та фокус-групових дискусій. Маркування на високий, середній та низький рівні здійснювалось в межах системи координат Донецької області. Тому зробимо наступні коментарі до подальшого аналізу:

- за показником **«підтримка ОМС»** за **взірець** було прийнято **кейси міст Маріуполь та Бахмут** – як приклад комплексної, системної, інституційно закріпленої підтримки розвитку ОСББ. **Протилежність** цього – позиція ОМС у **м. Дружківка**, яка виражається у виконанні обов'язкових дій, пов'язаних з реформуванням житлово-комунального господарства, проте з максимальною формальністю та без жодних привілеїв (фінансування, інформування, організаційної підтримки) для ОСББ як форми управління багатоквартирним будинком.
- за показником **«ставлення до ОСББ»** оцінка здійснювалась наступним чином – оцінка **«позитивне ставлення»** була дана тим кейсам, де більше 50% опитаних співвласників багатоквартирних будинків зазначили, що підтримували процес об'єднання на старті, або ж підтримують зараз (для тих, де ОСББ ще не створено) і при цьому кількісні дані додатково ілюструються поясненням такого ставлення з фокус-групових дискусій. **«Невизначене ставлення»** притаманне **м. Дружківка**, де майже однакова чисельність тих співвласників ББ, які підтримують подібну форму управління будинком, тих, хто проти, і тих, хто вагається.
- **«рівень активності співвласників ББ»** визначався так
високий рівень:
 1. частка тих, хто брав участь хоча б в одній формі активності на рівні свого будинку за останній рік вище 75%;
 2. частка тих, хто хотів би брати участь хоча б в одній із запропонованих активностей на рівні свого будинку вище 75%;
 3. частка тих, хто брав участь хоча б в одній формі активності на рівні міста за останній рік вище 61%.**середній рівень:**
 1. частка тих, хто брав участь хоча б в одній формі активності на рівні свого будинку за останній рік 50 – 74%;
 2. частка тих, хто хотів би брати участь хоча б в одній із запропонованих активностей на рівні свого будинку вище 50 – 74%;

- частка тих, хто брав участь хоча б в одній формі активності на рівні міста за останній рік вище 30 – 60%.

низький рівень:

- частка тих, хто брав участь хоча б в одній формі активності на рівні свого будинку за останній рік нижче 50%;
- частка тих, хто хотів би брати участь хоча б в одній із запропонованих активностей на рівні свого будинку нижче 50%;
- частка тих, хто брав участь хоча б в одній формі активності на рівні міста за останній рік нижче 30%.

Табл. 5. Загальний профіль кейсів міст Донецької області

#	Назва населеного пункту	Частка ОСББ	Рівень підтримки ОМС	Ставлення до ОСББ (співвласників)	Рівень активності співвласників ББ
1	Маріуполь	43,2%	високий	позитивне	середній
2	Бахмут	38,7%	високий	позитивне	середній
3	Торецьк	16%	середній	позитивне	низький
4	Слов'янськ	15%	середній	позитивне	високий
5	Костянтинівка	8,1%	середній	позитивне	середній
6	Краматорськ	8%	середній	позитивне	середній
7	Покровськ	7,3%	середній	позитивне	середній
8	Дружківка	4,5%	низький	невизначене	середній

Вісім проаналізованих кейсів можна поділити на три основні групи за результатами оцінки існуючої ситуації та перспектив розвитку ОСББ (табл. 3).

Табл. 2. Класифікація кейсів Донецької області

Група	Назва населеного пункту	Сутність кейсу	Ключовий досвід для екстраполяції
Група 1	Маріуполь	Екстраполюємо досвід на інших	Досвід системних, комплексних дій усіх зацікавлених сторін: співвласників ББ, представників ОМС, громадського сектору
	Бахмут	Синергія дій влади та громадськості	
Група 2	Торецьк	Успіх ОСББ не завдяки, а всупереч зовнішнім обставинам	Досвід сплеску утворення ОСББ за 2019 рік у прифронтовому населеному пункті
	Слов'янськ	Хвилеподібна самоорганізація	Досвід самоорганізації
	Костянтинівка	На шляху до усвідомлення себе господарями власного будинку	Досвід стимулювання створення ОСББ зовнішніми факторами (закінчення дії договору з управляючими компаніями)
	Краматорськ	Робота проти вітру	Досвід в умовах латентного протистояння влади
	Покровськ	Готові до змін	Досвід будинкових комітетів як потенціалу для створення ОСББ
Група 3	Дружківка	Епізодичні практики без орієнтації на поширення досвіду	Відсутній досвід для масштабування

Деталізація Група # 1

До цієї групи потрапляють два найбільш «взірцеві» міста як з точки зору показників кількості створених ОСББ, так і з точки зору злагодженості взаємодії усіх суб'єктів.

Відправна точка або необхідна умова для впровадження моделі цих міст.

Ключовим відправним пунктом для цих міст стало усвідомлення вигід від створення ОСББ органами місцевого самоврядування і переведення цих вигід на мову чисел та фінансів у стратегічній перспективі. Позиція «вигідніше зараз допомогти у створенні самодостатніх об'єднань, аніж перманентно вирішувати проблеми житлово-комунального господарства» стає пусковим механізмом комплексних і системних дій.

Слабкі точки моделей міст групи # 1.

- 1- Активність стимульована зверху вниз;
- 2- Очікування співвласниками багатоквартирних будинків фінансового стимулювання / фінансових вигід від створення ОСББ зі сторони ОМС;
- 3- Залежність розвитку руху ОСББ від політичної кон'юнктури (зміна влади може призводити до зміни масштабів підтримки ОСББ).

Табл. 7. Деталізація практик, які можуть бути масштабовані на інші населені пункти області та за її межі.

Існуючий досвід	Обмеження для перенесення на інші НП	Умови перенесення досвіду
Організаційна, консультаційна, інформаційна підтримка зі сторони ОМС	1. поверхневий рівень знань та компетенцій фахівців ОМС у питаннях розвитку ОСББ 2. зацікавленість ОМС у роботі управляючих компаній, а не ОСББ	1. наявність як мінімум фахівця, який опікується питаннями ОСББ у структурі ОМС
Фінансова підтримка зі сторони ОМС	1. бюджети міст	1. недотаційність населених пунктів
Визначення найбільш проблемних питань у процесі створення ОСББ та перейняття на себе обов'язків з їх закриття (наприклад, підготовка реєстрів співвласників ББ)	1. відсутність кадрового ресурсу для виконання таких самостійно взятих на себе обов'язків	1. наявність як мінімум фахівця, який опікується питаннями ОСББ у структурі ОМС
Посередництво між ОСББ та керівниками обслуговуючих компаній, надавачів послуг для конструктивного вирішення питань	1. відсутність ОСББ 2. конфлікт інтересів (якщо влада зацікавлена в роботі управляючих компаній)	1. наявність як мінімум декількох ОСББ 2. визначення ОМС питань ОСББ як пріоритетних у сфері ЖКГ
Створення та робота Рад голів (керівників) правління ОСББ	1. відсутність ОСББ	1. наявність як мінімум двох ОСББ
Створення та функціонування Ресурсного центру ОСББ	1. відсутність ОСББ 2. відсутність кадрового ресурсу (на рівні ОМС, ініціативних груп)	1. наявність як мінімум двох ОСББ
Навчальні програми з підготовки молодого покоління голів правління ОСББ	1. відсутність ОСББ 2. відсутність стратегічного бачення результатів розвитку ОСББ (з кількісними та якісними показниками)	1. наявність успішних практик ОСББ 2. частка ОСББ у загальній чисельності ББ не менше 15%
Спеціальні конкурси, програми для ОСББ або спеціальні умови в більш загальних програмах (наприклад, Бюджеті участі)	1. відсутність фінансування 2. відсутність прийнятих положень (наприклад, про Бюджет участі)	1. наявність як мінімум декількох ОСББ

Потреби міст даної групи.

Враховуючи те, що у містах даної групи сформовані дієві механізми розвитку ОСББ, які демонструють свою ефективність, **їх потреби лежать у площині сталості тих результатів, які отримуються сьогодні**, та системних змін у свідомості майбутніх поколінь співвласників багатоквартирних будинків (табл. 4. Фаза «Закріплюємо результат, думаємо про сталість»).

- 1- Стимулювання самоорганізаційних процесів серед співвласників багатоквартирних будинків. Перехід від активності, керованої згори, до активності, що виникає знизу.
- 2- Формування сталих практик активної та відповідальної участі серед непрямих цільових груп. Наприклад, школярі, студенти. Результат від таких заходів відтермінований у часі, проте передбачає системні зміни у підході до сприйняття представниками цільових груп себе та меж своєї відповідальності.
- 3- Професійні тренінги з адвокаційного процесу, безконфліктної комунікації, стресостійкості тощо для ініціативних груп та правлінь ОСББ.
- 4- Обмін досвідом з іншими територіями України. Такі обміни закриватимуть дві потреби – перша, у поповненні власної скарбнички нових дієвих практик, друга, у визнанні свого успіху іншими, який виступатиме додатковим стимулом до ще активніших дій. Суперництво та конкуренція, які породжують ще кращі результати та стимулюють до новацій і прогресивних рішень.
- 5- Іміджеві інформаційні кампанії, які формують дещо новий образ ОСББ, в якому акцент робиться не на можливостях для вирішення житлово-комунальних питань, а на його потенціалі для розкриття можливостей як членів правління, так і співвласників багатоквартирних будинків в цілому.

Деталізація Група # 2

Група # 2 є найчисельнішою і представлена 5 містами, кожне з яких має свою специфіку, що, з однієї сторони, може бути цінною для інших населених пунктів з аналогічними стартовими умовами, а з іншої, буде визначати заходи для майбутнього плану дій.

Відмінністю стартових умов цих міст, від групи # 1 є **відсутність міцного стимулу у вигляді підтримки ОМС**, для яких створення ОСББ є пріоритетом номер один у питаннях реформування житлово-комунального господарства. Позиція місцевої влади по цій категорії коливається від нетральної до достатньо високоактивної, проте безрезультатної. Основна причина чого вбачається у **відсутності орієнтації на кінцевий результат**. Якщо у моделі Маріуполя та Бахмута, індикатором вимірювання результативності власних дій виступає кількість створених ОСББ та ефективність їх роботи, то по містах групи # 2 основний акцент робиться на тому, що ОМС готові підтримати ініціативу по створенню ОСББ (як правило підтримати інформаційно), однак стимулювання та контроль цієї активності, щоб вона переростала у реальне ОСББ, лежить поза сферою їх обов'язків.

Табл. 8. Деталізація практик, які можуть бути масштабовані в межах НП та за його межі.

Досвід	Обмеження для перенесення на інші НП	Умови перенесення досвіду
Самоорганізація за умов нейтралітету влади	1. конфліктність взаємодії влади та представників громадянського суспільства 2. несформованість будь-яких практик самоорганізації (на рівні будинку, вулиці, міста)	1. наявність створеного ОСББ 2. наявність ініціативної групи, яка може стати пілотною для поширення досвіду самоорганізації
Створення та функціонування Рад керівників ОСББ	1. відсутність ОСББ	1. наявність як мінімум двох ОСББ
Створення ОСББ в умовах латентного протистояння влади	1. конфліктність взаємодії влади та представників громадянського суспільства 2. лобювання владою інтересів керуючих компаній	1. наявність ініціативної групи, яка може стати пілотною для поширення досвіду самоорганізації
Створення та функціонування Асоціації ОСББ, резервний фонд Асоціації ОСББ як додатковий стимул об'єднання	1. відсутність ОСББ	1. наявність як мінімум двох ОСББ
Створення ОСББ всупереч об'єктивним обмеженням (прифронтове місто)	1. нульовий рівень зацікавленості ОМС у розвитку ОСББ 2. відсутність хоча б одного ресурсу, який може стати стимулом (кадрового, фінансового)	1. наявність ініціативної групи, яка може стати пілотною для поширення досвіду самоорганізації
Створення та функціонування Ресурсного центру ОСББ	1. відсутність ОСББ 2. відсутність кадрового ресурсу (на рівні ОМС, ініціативних груп)	1. наявність як мінімум двох ОСББ

Потреби міст даної групи.

Потреби міст даної категорії є більш різноманітними у порівнянні з групою # 1 та стосуються базових речей. Зважаючи на те, що доля ОСББ по містам, об'єднаним у групу # 2, не є домінуючою, вважаємо за потрібне розділити існуючі потреби на дві категорії (**табл. 4. Фаза «Формування базових навичок»**).

Перша категорія: потреби вже існуючих ОСББ:

- 1- Системність та комплексність інформаційної, комунікаційної, організаційної, юридичної підтримки створених ОСББ.
- 2- Тренінги з адвокаційного процесу, фандрейзингу, написання проєктів.
- 3- Управлінські, психологічні тренінги для голів правління ОСББ.
- 4- Формування у представників ОМС розуміння вигід від створення ОСББ.
- 5- Спільне навчання представників ОСББ та профільних фахівців ОМС з метою подолання бар'єрів у комунікації та підвищення рівня професійної компетентності.
- 6- Формування навичок «упаковки» досягнутих результатів та їх представлення як в межах свого ОСББ, так і іншим співвласникам багатоквартирних будинків, з метою формування позитивного ставлення до даної форми управління у місті в цілому.
- 7- Налагодження діалогу між владою, ГО, співвласниками багатоквартирних будинків за участі зовнішніх фасилітаторів.

Друга категорія: потреби співвласників будинків, не об'єднаних в ОСББ:

- 1- Інформаційна кампанія, спрямована на розвінчання міфів та стереотипів навколо ОСББ.
- 2- Поширення інформації щодо ставлення співвласників багатоквартирних будинків до ОСББ серед широкого загалу (наприклад, результати даного соціологічного дослідження), формування таким шляхом позитивного образу даної форми управління серед населення міста та розвінчання хибних уявлень влади щодо ставлення співвласників ББ до ОСББ.

- 3- Популяризація досвіду функціонування будинкових комітетів з перспективою перенесення його на утворення ОСББ.

Варто акцентувати, що міста цієї групи відзначаються високими показниками підтримки ОСББ, і саме це виступає важливою основою для популяризації існуючого досвіду серед решти співвласників. При цьому створені ОСББ відчують брак практично усіх форм підтримки базового рівня.

Деталізація Група # 3

Ця група представлена лише одним кейсом м. Дружківка. Для Донецької області дане місто є своєрідною нульовою точкою, в якому хоча і є 13 створених ОСББ, проте жодне з них не було утворене за останні три роки, а сприйняття даної форми управління багатоквартирними будинками їх співвласниками характеризується неоднорідністю. Відповідно, у місті не сформовані практики, які б були варті уваги та масштабування як в самому населеному пункті, так і назовні. Однак, зазначене не говорить про відсутність потенціалу для більш активного впровадження практик створення ОСББ (табл. 4. Фаза «Інформування»; детальніше див. кейс Дружківка).

Детальніше поглянемо на нинішній стан умов функціонування ОСББ у Донецькій області

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	1 080 864
Кількість ББ	5632
Кількість ОСББ	1278
Кількість ББ, що входять в ОСББ	1318
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	23,4%

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ОСББ

Образ ОСББ поєднує у собі і ставлення власників квартир один до одного, і бачення правління себе, і розуміння перспектив будинку. Виявлення окремих сторін кожного образу та їх взаємодоповнення є основою для формування цілісної картини розуміння ОСББ.

В образі поєднуються як **об'єктивні фактори**, притаманні більшості багатоквартирних будинків (застарілість житлового фонду, зношеність комунікацій), так **енергійність та амбітність ініціативних власників квартир**, які прагнуть змінити стан речей, своїми руками створити комфорт та затишок навколо себе. А **взаємовідносини між співвласниками ОСББ є гойдалкою, яка постійно змінює кут свого нахилу** – від протистояння та незадоволення власників квартир, до повної підтримки та довіри до людей, які взяли на себе відповідальність керувати ОСББ.

ОСББ	не ОСББ
Персоніфіковані образи	
Образ # 1. Амбітна, цілеспрямована людина. Образ # 2. Чоловік, у якого налагодились справи. Образ # 3. Будист. Образ # 4. Свекруха.	Образ # 1. Маргінальна особистість. Образ # 2. Непримітний дорослий чоловік, але добрий, охайний, жвавий. Образ # 3. Роздягнута людина. Образ # 4. Жінка середнього віку, якій було важко в житті, але вона не зломилась. Образ # 5. Стара бабуся зі зморшками
Персоніфіковані групові образи	
Образ # 1. Родина. Образ # 2. Комунальна квартира. Образ # 3. Армія. Образ # 4. Піонерський табір / дитячий садок.	
Неперсоніфіковані образи	
Образ # 1. Волелюбний кіт. Образ # 2. Занедбаний старий автомобіль. Образ # 3. Чорно-біле доміно. Образ # 4. Кошторис.	

Образи багатоквартирних будинків, які не об'єднані в ОСББ, мають більш чіткі персоніфіковані образи. Хоча в обох категоріях є відсилки до неналежного стану, певної занедбаності, на відміну від ОСББ, в образі ББ ця тенденція відстежується більш чітко. Зовнішній лоск дозволяє багатоквартирним будинкам виглядати на рівні, але внутрішньо вони тріщать по швах, тоді як у випадку з ОСББ відбувається перевтілення.

Асоціації, які формуються у власників квартир, щодо ставлення до ОСББ:

- 1- Взаємодія між співвласниками багатоквартирного будинку, сусідство як якісне партнерство.
- 2- ОСББ – як спосіб життя та реалізації мрій.
- 3- Реалізація внутрішніх бажань та амбіцій.
- 4- Усвідомлений перехід до самостійного обслуговування та незалежності у прийнятті рішень щодо життя будинку.
- 5- Подолання складнощів та відкриття нових горизонтів для дій.
- 6- Жіноцтво – як образ ініціативності, флагманства, прагнення змін та готовності їх реалізовувати.

Ставлення до ОСББ

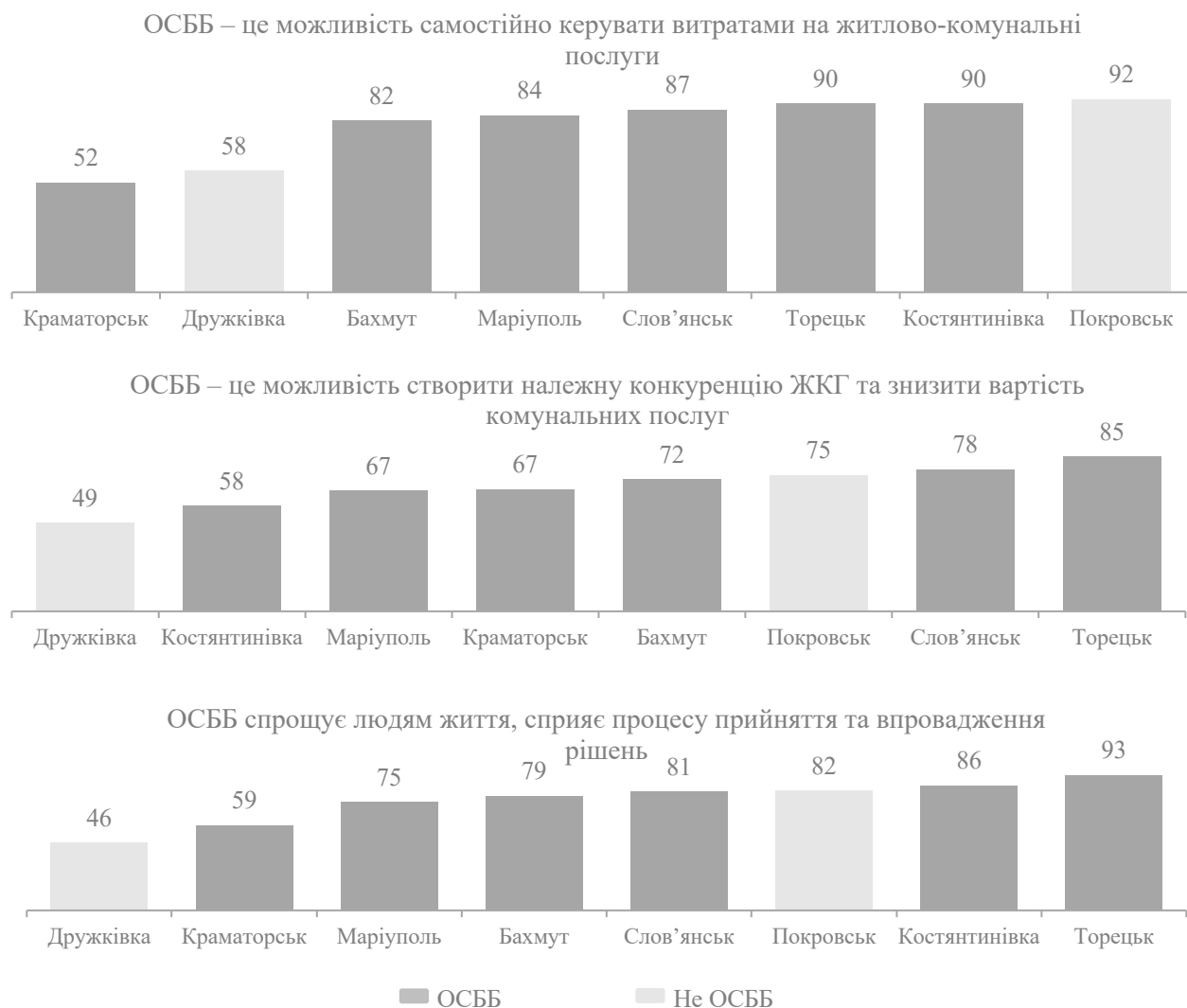
Поширення практик створення ОСББ у містах Донецької області формує позитивний образ об'єднань, як ефективної форми управління будинком. Власники квартир вже відчують переваги, що дає їм самостійне управління багатоквартирним будинком. Серед ключових плюсів вони зазначають:

- Контроль та прозорість витрат коштів.
- Не декларативні беззаперечні зміни в обслуговуванні будинку.
- Можливість впливати на прийняття рішень та відчуття власності.
- Використання енергозберігаючих технологій для зниження вартості витрат на обслуговування будинку.
- Наявність можливості вибору різних шляхів вирішення проблем.
- Прогресивне управління.

Покровськ, хоча і є містом, у якому охоплення ОСББ знаходиться на рівні 8%, проте він **входить у трійку лідерів** серед міст, які найбільш позитивно оцінюють ОСББ як можливість (мал. 1).

Мал. 1. ОСББ як можливість²

(у %, за варіантами відповіді «Повністю згоден» та «Скоріше, згоден»)



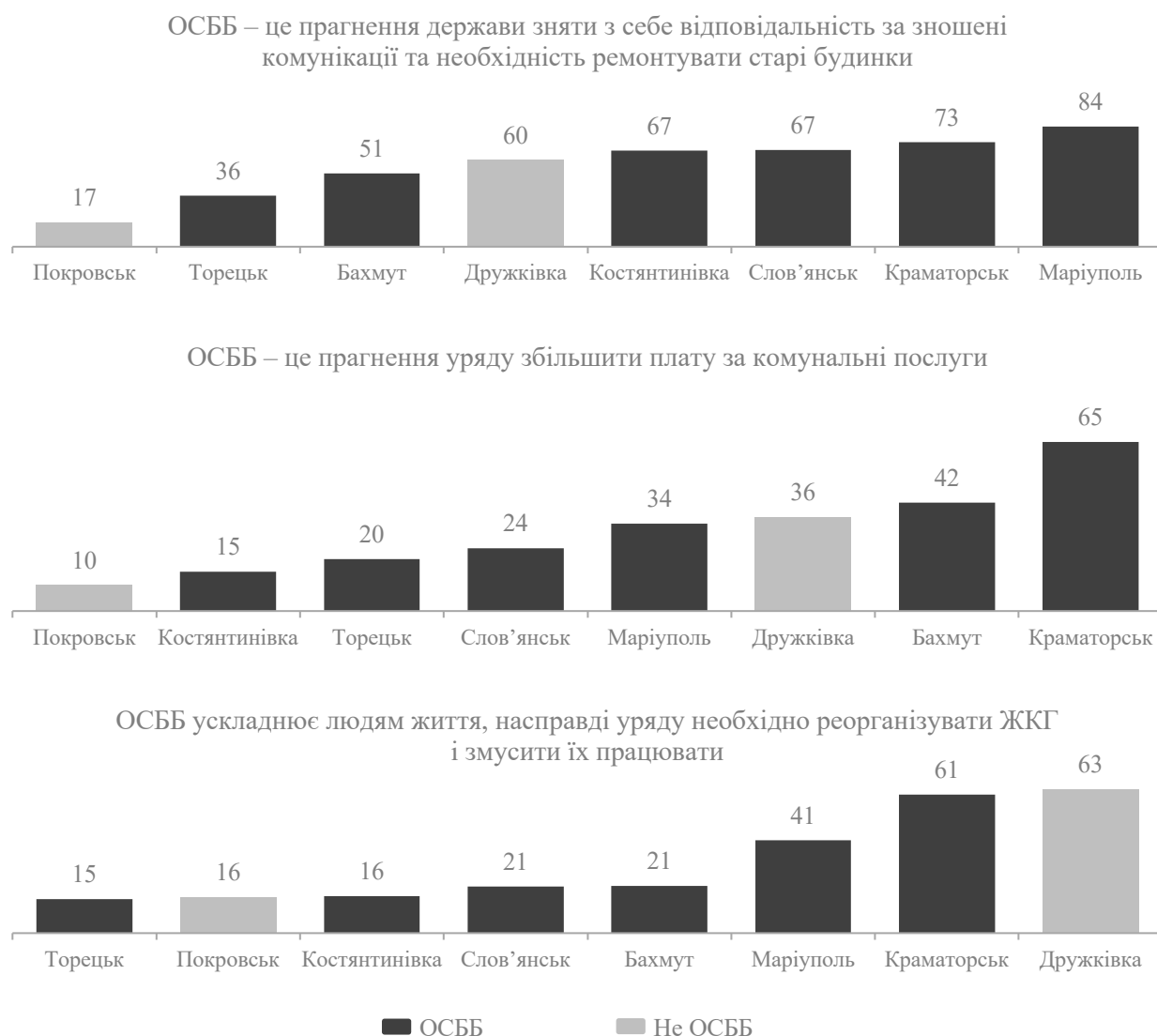
Тенденція бачити в ОСББ спосіб для влади зняти з себе відповідальність за житловий фонд спостерігається майже в усіх містах області (**мал. 2**). Більшість населених пунктів мінімізує вплив такого ставлення міськими програмами розвитку, які дозволяють ОСББ покращити технічний стан будинку.

Міста, які найбільше прагнуть до реорганізації ЖКГ та перекладення на керуючі компанії відповідальності за обслуговування будинком є Краматорськ і Дружківка (**мал. 2**). Як ми вже зазначали раніше, **Дружківка** відноситься до групи # 3 у нашій класифікації міст за комплексними оцінками нинішнього стану розвитку ОСББ та наявного потенціалу.

² Тут і далі під категорією «ОСББ» ми розуміємо міста, де опитувались співвласники багатоквартирних будинків, об'єднаних в ОСББ; під категорією «не ОСББ» - міста, де опитувались співвласники багатоквартирних будинків, не об'єднаних в ОСББ.

Мал. 2. Негативні образи ОСББ

(у %, за варіантами відповіді «Повністю згоден» та «Скоріше, згоден»)



До основних проблемних питань у роботі ОСББ у Донецькій області співвласники багатоквартирних будинків відносять наступне:

- Співвласники будинків з невеликою чисельністю квартир не можуть фінансово забезпечити повноцінне обслуговування будинку.
- Власники квартир не зацікавлені у підвищенні розміру членських внесків.
- В ОСББ обмежені можливості самостійного вирішення аварійних ситуацій в багатоквартирному будинку.
- Системна бюрократизованість в питаннях складання договорів, кошторисів та нестача професійних знань у голів правлінь.
- Низька ініціативність жителів, відсутність 100-відсоткового розуміння власної відповідальності за спільне майно та бажання долучатися до процесів управління будинком.
- Високі вимоги зі сторони власників квартир до голови правління ОСББ, відсутність глибинного розуміння процесів управління, та як результат, звинувачення керівництва у неефективності роботи, невинуваті очікувань при низькій готовності до перейняття відповідальності на себе.

Якщо пасивність населення, небажання брати на себе ініціативу є системними проблемами кожного з населених пунктів, то в містах, де низька інституціональна підтримка (як зі сторони

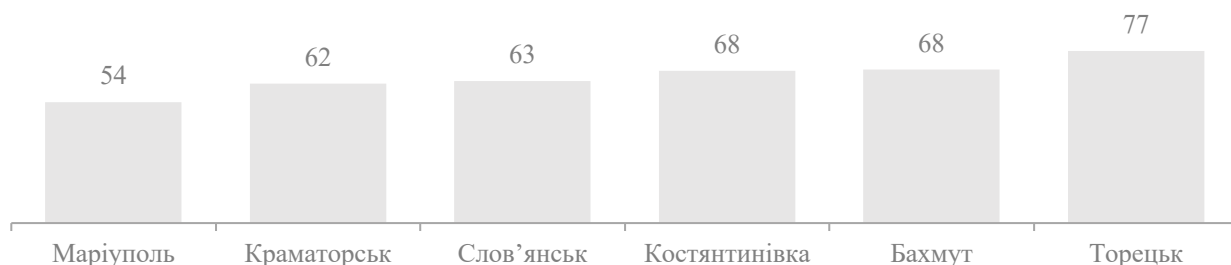
влади, так і громадського сектору) перелік складнощів, із якими зустрічаються власники квартир ширший.

Деталізація ставлення власників квартир до ОСББ

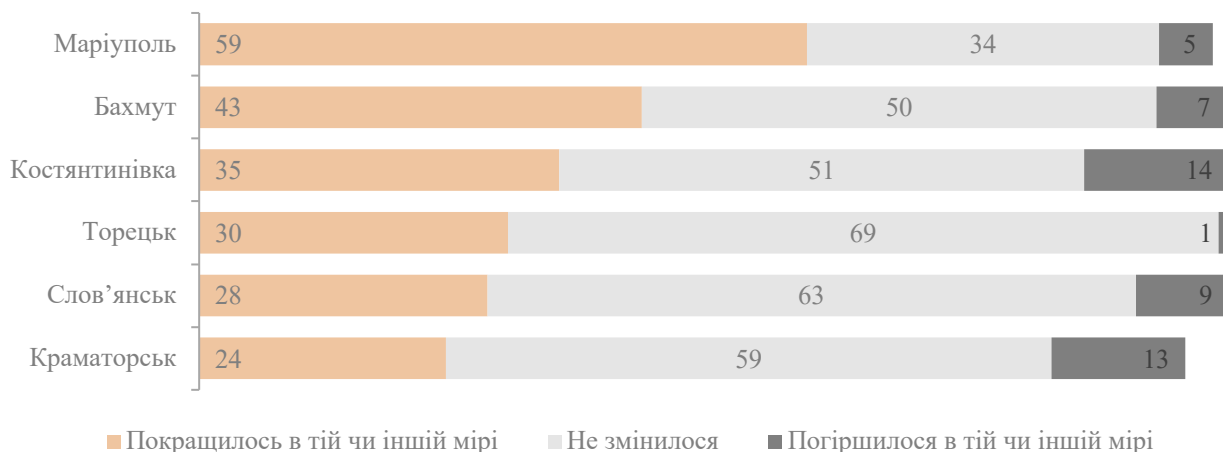
ОСББ в усіх містах мали мінімум половину прихильників такої форми управління будинком до моменту його створення (мал. 3). Маріуполь є тим містом, яке доводить, що **не завжди стартові позиції визначають кінцевий результат**. Маючи найнижчий рівень підтримки створення ОСББ, за роки системної роботи влади та ініціативних власників квартир Маріуполь отримав найбільший приріст симпатиків (мал. 5). Більш схильні до збільшення числа симпатиків і ті міста, де **рух ОСББ активізувався у 2019 році**, оскільки в них ще «живі» згадки про роботу керуючих компаній, які порівнюються з першими успіхами самостійного управління.

Мал. 3. Ставлення власників квартир до створення ОСББ у їх будинку

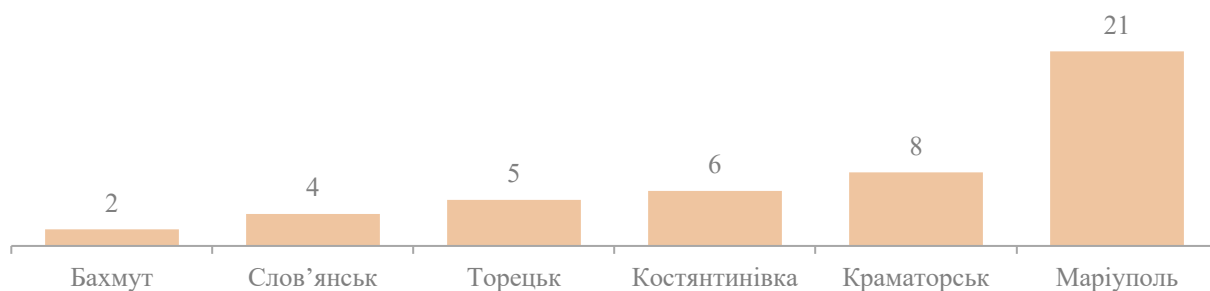
(у %, за варіантами відповіді «Абсолютно позитивно» та «Скоріше, позитивно», категорія ОСББ)



Мал. 4. Зміна ставлення до ОСББ після його створення у будинку (у %, категорія ОСББ)

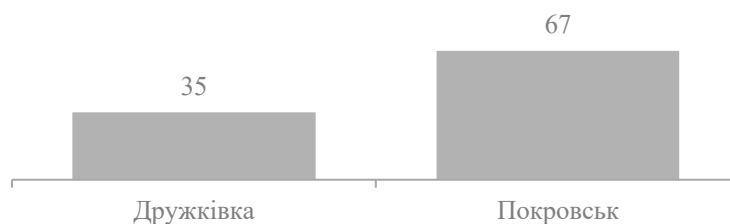


Мал. 5. Приріст «симпатиків» ОСББ (у %, категорія ОСББ)

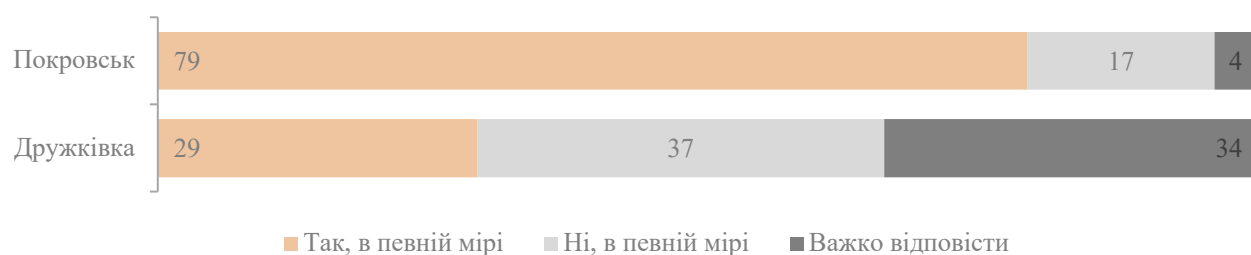


Два міста з найнижчими показниками кількості створених ОСББ у Донецькій області демонструють різні погляди щодо можливостей розвитку ОСББ у їх населеному пункті (мал. 6). Так, якщо власники квартир у Дружківці орієнтуються на покращення роботи керуючої компанії та вирішення проблемних питань будинку, завдяки її обслуговуванню, то співвласники багатоквартирних будинків у Покровську готові до прийняття відповідальності за зміни у будинку на себе та створення ОСББ у власному багатоквартирному будинку (мал. 7).

Мал. 6. Ставлення власників квартир до створення ОСББ у їх населеному пункті (у %, за варіантами відповіді «Повністю позитивно» та «Скоріше, позитивно», категорія не ОСББ)



Мал. 7. Бажання створити ОСББ у будинку (у %, категорія не ОСББ)



Оскільки, одним із основних критеріїв, які визначають успішність роботи ОСББ є покращення матеріально-технічного стану будинку, варто відмітити наступні зміни в оцінці якості отримуваних послуг після створення об'єднання. Найпомітнішими змінами, про які говорять власники квартир в ОСББ, є питання чистоти та освітлення в під'їздах та на вулиці (табл. 8). Такі зміни є найбільш помітними і в той же час найменш ресурсовитратними – вони не потребують вагомих фінансових вкладень, на відміну від ремонтів, розвитку інфраструктурних об'єктів тощо.

Табл. 8. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ (у %, за варіантом відповіді «Зміни на краще», категорія ОСББ)

Зміни на краще відмітили більше 30% власників квартир за такими характеристиками ...

Параметр	Бахмут	Костянтинівка	Краматорськ	Маріуполь	Слов'янськ	Торецьк
Освітлення у під'їзді	56	69	53	78	69	71
Чистота у під'їзді	64	65	54	78	68	63
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	38	42	36	55	65	50
Чистота вулиць та ефективність прибирання	63	70	49	80	74	47

Сфери, у яких не фіксуються помітні зміни, є стабільність водо-, тепло-та електропостачання (табл. 9). Ці питання зазвичай опосередковано відносяться до ОСББ, лише у процесах заміни внутрішніх комунікацій (труб, проводки тощо). Менш помітні зміни також і у питаннях

капітального ремонту та стану внутрішньоквартальних доріг. Це об'єктивно пов'язано зі значними фінансовими вкладеннями, спеціалізованою технікою тощо. У містах, де є фінансова підтримка на такі види робіт зі сторони влади, відсоток помітності змін вищий, аніж там, де влада більше виконує функцію консультанта та спостерігача.

Табл. 9. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ
(у %, за варіантом відповіді «Змін немає», категорія ОСББ)

Більше 40% співвласників багатоквартирних будинків відмічають, що зміни не відбулись за такими характеристиками ...

Параметр	Бахмут	Костянтинівка	Краматорськ	Маріуполь	Слов'янськ	То-рецьк
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	63	73	55	41	64	73
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	63	67	43	58	57	80
Стабільність водопостачання	68	64	62	57	58	62
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	68	64	59	48	64	70
Стабільність роботи центрального опалення	66	67	55	55	55	63
Стан внутрішньоквартальних доріг	60	47	51	46	49	67

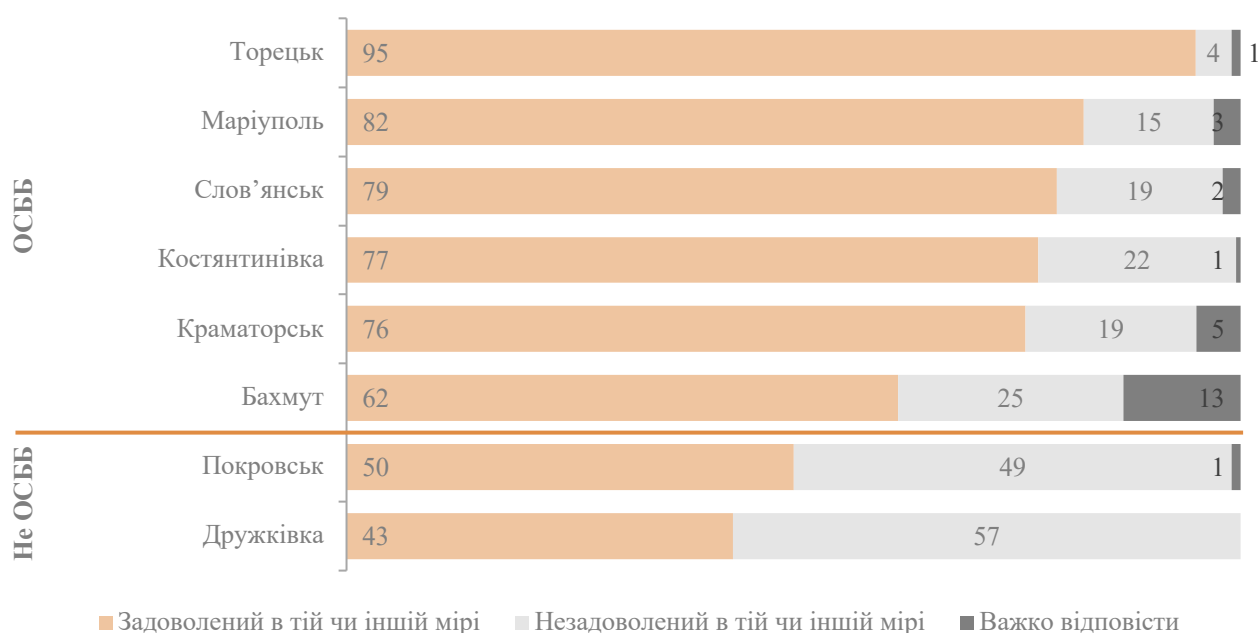
В містах, де опитували власників квартир у будинках, де не створені ОСББ, сфери, якими населення задоволене у більшій мірі, пов'язані з роботою **надавачів послуг** (вивіз сміття, водо-, тепло-, електропостачання) (табл. 10), а не з послугами, що надаються керуючою компанією.

Табл. 10. Задоволеність умовами життя в будинку
(у %, за варіантами відповіді «Повністю задоволений» та «Скоріше, задоволений», категорія не ОСББ)

Більше 50% власників квартир задоволені такими характеристиками ...

Параметр	Дружківка	Покровськ
Освітлення у під'їзді	63	55
Чистота у під'їзді	64	62
Вивіз сміття	95	68
Стабільність водопостачання	90	68
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	99	67
Стабільність роботи центрального опалення	86	66

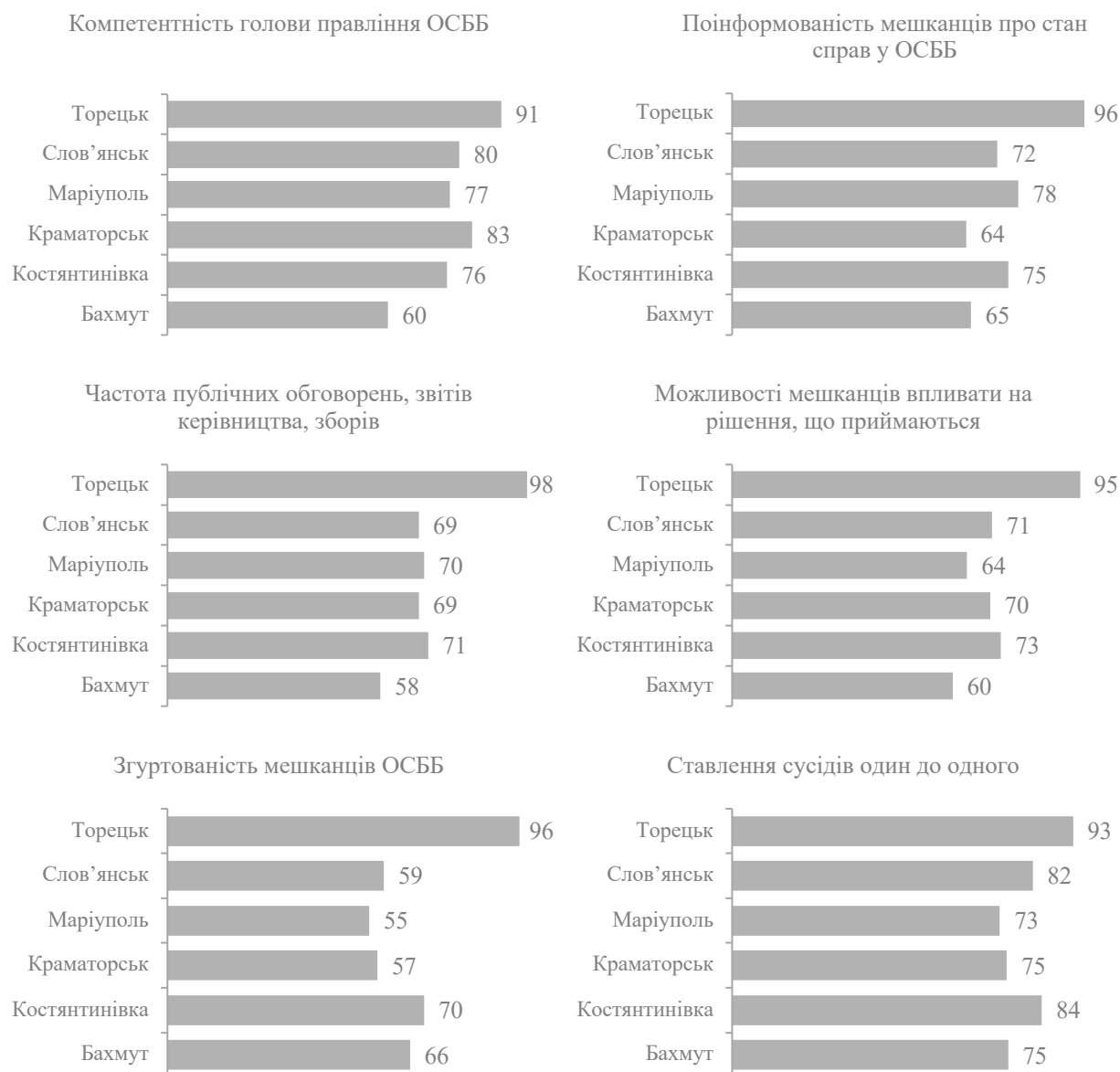
Серед власників квартир ОСББ більше задоволених якістю обслуговування, аніж серед власників квартир, які обслуговуються у керуючій компанії. Якщо рівень незадоволеності обслуговуванням серед багатоквартирних будинків, не об'єднаних в ОСББ сягає 50%, то в ОСББ цей показник становить максимум 25% (мал. 8).

Мал. 8. Загальний рівень задоволеності роботою ОСББ / обслуговуванням будинку (у %)

Ефективність прийняття рішень залежить від вміння власників квартир домовитись, досягнути консенсусу, на що впливає загальний соціальний фон та взаємовідносини між співвласниками. **Ставлення сусідів один до одного** – це складова життя багатоквартирного будинку, яка отримує **найвищі оцінки щодо рівня задоволеності зі сторони опитаних (мал. 9)**. Проте у питаннях згуртованості, співвласники багатоквартирного будинку, у якому створено ОСББ, зазвичай менш оптимістичні та демонструють показники на **3-23% нижче**, ніж за попереднім пунктом. Це пояснюється специфікою взаємодії між власниками квартир – тіснота соціальних зв'язків є досить високою на рівні поверхневого знайомства, але значно знижується на рівні спільного проведення часу і більш дружнього спілкування.

Мал. 9. Задоволеність окремими аспектами життя в ОСББ

(у %, за варіантами відповіді «Повністю задоволений» та «Скоріше, задоволений», категорія ОСББ)



Середні показники згуртованості співвласників багатоквартирних будинків, які не об'єднані в ОСББ, **на 20-30% нижчі** за показники будинків, де створено ОСББ, що може бути результатом відсутності «необхідності» у взаємодії один із одним (мал. 10).

Мал. 10. Задоволеність окремими аспектами життя у будинку

(у %, за варіантами відповіді «Повністю задоволений» та «Скоріше, задоволений», категорія не ОСББ)



Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Інтенсивність процесу створення ОСББ залежить від наявних зовнішніх умов (підтримки влади, роботи керуючої компанії тощо) та внутрішніх стимулів співвласників багатоквартирних будинків. Можна виділити декілька категорій драйверів, які можуть спонукати власників квартир до створення ОСББ:

Категорія # 1. Стимулювання ззовні

Драйвер # 1. Потрапляння в інформаційне поле

Міста, у яких ОСББ «на вустах», характеризуються більш швидкими темпами утворення об'єднань. Коли власники квартир у багатоквартирних будинках знають не лише назву «ОСББ», але і орієнтуються в тому, як працює цей механізм та які вигоди може отримати кожен співвласник, тоді ми спостерігаємо позитивну динаміку створення ОСББ у місті.

Драйвер # 2. Подалі від ЖЕК

Реорганізація системи житлово-комунального господарства та перетворення ЖЕКів у керуючі компанії не призвели до якісних перетворень в обслуговуванні будинків. Майже всі міста області зазначають свою незадоволеність роботою керуючих компаній.

Категорія # 2. Внутрішні стимули

Драйвер # 1. Небезкорисливі інтереси

Більшість міських програм підтримки роблять вигідніші умови участі для багатоквартирних будинків, які об'єднані в ОСББ. Створення ОСББ є демонстрацією громадянської активності власників квартир, тому їх дії органи влади прагнуть заохотити.

Драйвер # 2. Не гірше, аніж у сусіда

Видимі успіхи будинків, які пройшли шлях створення та мають позитивну динаміку змін є одним із основних мотиваторів для власників багатоквартирних будинків по сусідству – а чому у нас не може бути точно так або навіть краще. А практики допомоги від працюючих ОСББ сусіднім будинкам, як наприклад у Маріуполі, нівелює страхи ініціативних груп бути покинутими непризвозяще.

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Бар'єри, які стають перепорою на шляху до створення ОСББ у багатоквартирному будинку, можуть носити як об'єктивний характер (їх неможливо подолати лише заходами спрямованими на ОСББ), так і суб'єктивний. Виділяємо наступні категорії бар'єрів:

Категорія # 1. Об'єктивні бар'єри

Бар'єр # 1. Покинуті квартири

Бар'єр # 2. Зношеність житлового фонду

Бар'єр # 3. В квартирах мешкають не власники квартир

Ця категорія бар'єрів не може бути подолана на рівні міста або області. Мають бути системні зміни у законодавстві, які буде враховувати специфіку міст, що наближені до зони ООС.

Категорія # 2. Зовнішні бар'єри

Бар'єр # 1. Ментально обумовлена пасивність:

- Не можемо створити ініціативну групу
- В будинку немає лідера

Бар'єр # 2. Інформаційно-комунікативні:

- Високий рівень необізнаності
- ОСББ – конкурент керуючих компаній

Бар'єр # 3. Політичні:

- Інтереси влади не на боці ОСББ

Бар'єри даної групи можуть бути мінімізовані через системну та комплексну роботу з усіма зацікавленими сторонами.

Категорія # 3. Міфи у свідомості:

Бар'єр # 1. Ментальний прагматизм:

- З ОСББ має бути вигода – орієнтація на отримання вигід власниками квартир від обрання ОСББ як форми управління будинком
- Моя квартира – це межі мого дому

Бар'єр # 2. Інформаційно-комунікативні:

- ОСББ – це засіб збільшення комунальних платежів
- Втрата субсидій через створення ОСББ
- ОСББ – це шахрайство
- ОСББ – це «про все і одразу»

Нейтралізація зазначених міфів можлива через впровадження інноваційної комунікаційної стратегії, яка у доступній формі (як фізично, так і ментально) доводить необхідні меседжі до ключових груп.

Категорія # 4. Психотипи:

Бар'єр # 1. Моя хата скраю

Бар'єр # 2. ЖЕК – погано, але надійно

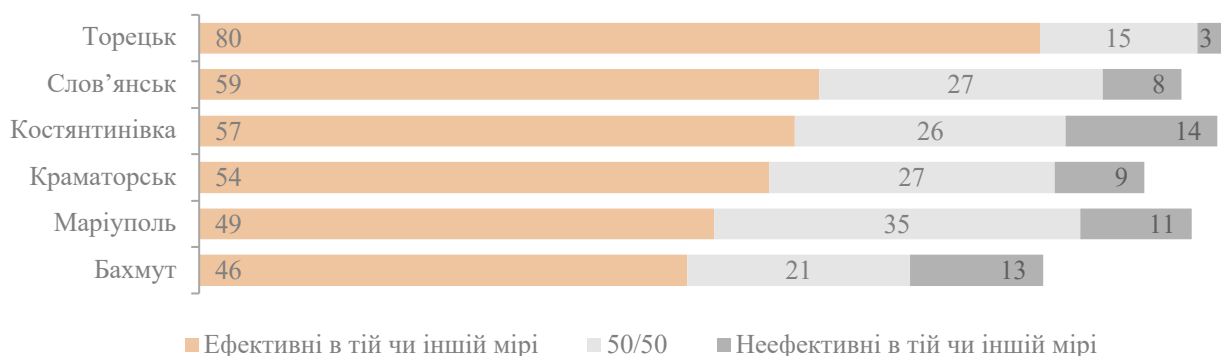
Робота з цією категорією також потребує проведення інформаційних заходів, які можуть продемонструвати ті переваги та вигоди, які отримує власник квартир, не втративши при цьому нічого. Демонстрація успішних прикладів та деталізація секретів успіху можуть сприяти зміні ставлення до ОСББ.

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

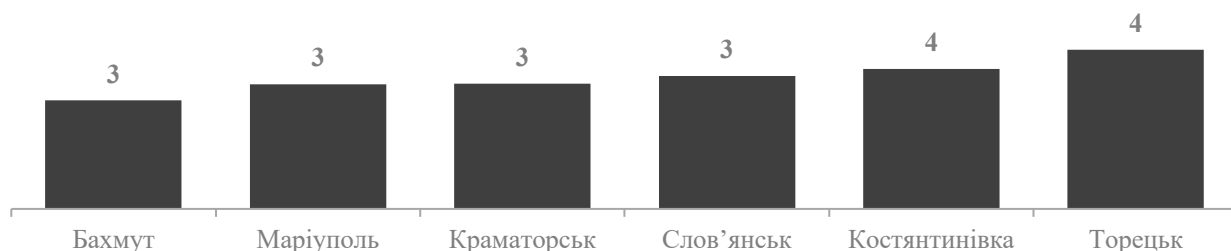
Активність співвласників багатоквартирних будинків, об'єднаних в ОСББ у Донецькій області знаходиться **на середньому рівні**. Вони не визначаються прагненням до реформаторства, але **у межах власних інтересів та прагнень долучаються до різних форм участі**.

Для міст, де влада займає активну позицію по відношенню до ОСББ, багатоквартирним будинкам більше властива **ініціатива згори**, у той час, як міста з **середнім рівнем** підтримки влади більш схильні до **самоорганізації**, при цьому маючи більше відчуття значущості власного вкладу.

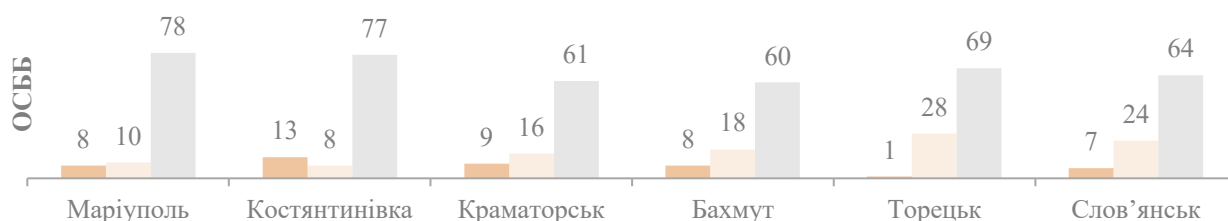
Мал. 11. Оцінка ефективності роботи загальних зборів ОСББ (у %, категорія ОСББ)

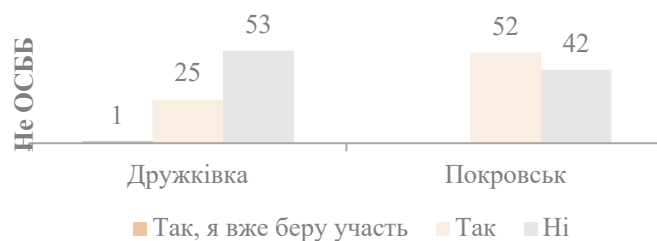


Мал. 12. Середня кількість загальних зборів на рік (категорія ОСББ)



Мал. 13. Готовність долучатись до управління ОСББ (у %)





Мал. 14. Рівень поінформованості про стан справ в ОСББ / будинку (у %)

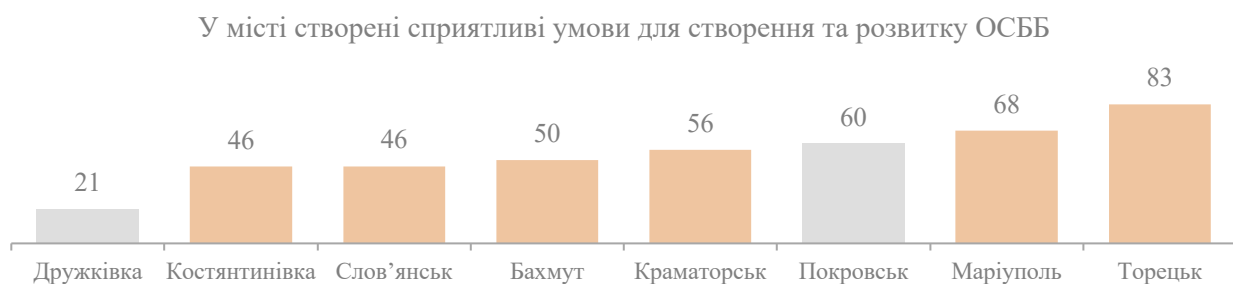


Власники квартир у будинках, де створені ОСББ в містах Донецької області **усвідомлюють необхідність власної відповідальності** за процеси, які відбуваються у їх будинку та долучаються до ініціатив, які спрямовані благоустрій. Лише створивши комфортні умови навколо себе, співвласники готові до виходу за межі багатоквартирного будинку.

Містом, в якому співвласники ББ найбільше відчуються відповідальність не тільки за власне помешкання, є Маріуполь.

Мал. 15. Межі відповідальності

(у %, за варіантами відповіді «Повністю згоден» та «Скоріше, згоден»)





Серед власників квартир ОСББ майже немає тих, хто взагалі не цікавиться життям будинку або не долучається до активностей, які ініціюються у ньому. Проте формати спільних заходів, які проводяться керівництвом ОСББ, відрізняються в залежності від міст. Так, для міст із більшою кількістю населення більш характерне проведення свят, концертних програм, тоді, як маленькі населені пункти залишаються на рівні заходів з благоустрою.

Перелік заходів громадської активності серед співвласників багатоквартирних будинків:

Рівень ОСББ:

- Проведення толок та заходів із благоустрою будинку, прибудинкової території.
- Покращення інфраструктури будинку (спортивні, дитячі майданчики).
- Організація заходів на свята (Новий рік, Масляна) та сумісне приготування до них (прикрашання ялинки, під'їзду).
- Соціальні заходи (благодійні, зоозахисні, екологічні).

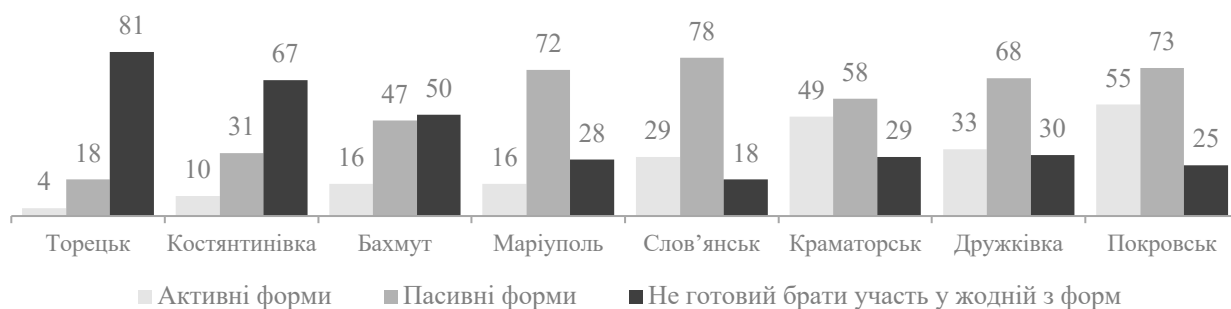
Мал. 16. Громадська активність співвласників багатоквартирних будинків за останній рік (на рівні будинку) (у %)



Практики громадської участі

Говорячи про практики громадської активності на рівні приєднання до ініціатив ОСББ, відзначимо **середній показник готовності серед міст Донецької області – 45%**. До того ж, форми участі, до яких готові долучатись власники квартир, зазвичай носять **пасивний характер** (проголосувати, здати кошти, виконувати конкретні доручення) та **не потребують власної відповідальності**.

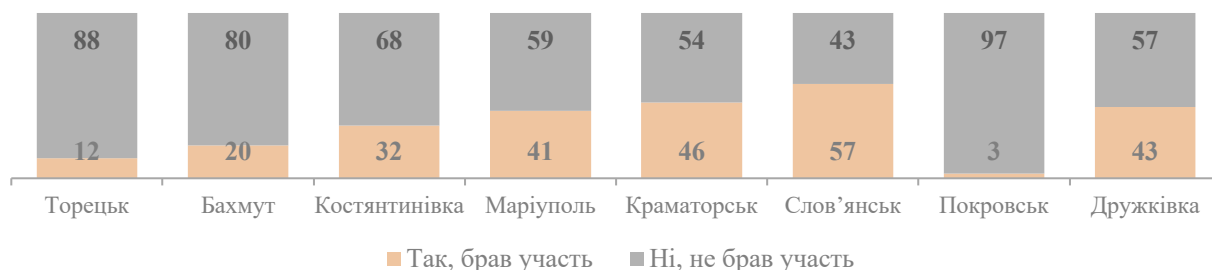
Мал. 17. Готовність долучатись до різних форм ініціатив ОСББ (у %)



Заходи громадської активності

Середня оцінка залученості співвласників багатоквартирних будинків Донецької області до заходів громадської активності на рівні міста **32%**, що є на **54% нижче**, аніж активність на рівні багатоквартирного будинку (мал. 18).

Мал. 18. Практики участі власників квартир у будинках, об'єднаних в ОСББ, за останній рік (на рівні міста) (у %)



Найбільш поширеними практиками громадської активності, до яких долучаються співвласники багатоквартирних будинків є:

Соціальні:

- Заходи з соціально-культурною складовою.
- Загальноміські свята (розважальні, спортивні, соціальні).
- Акції, спрямовані на благоустрій міста, висадку дерев.
- Конкурси на найкращий двір, будинок, ОСББ.

Соціально-політичні:

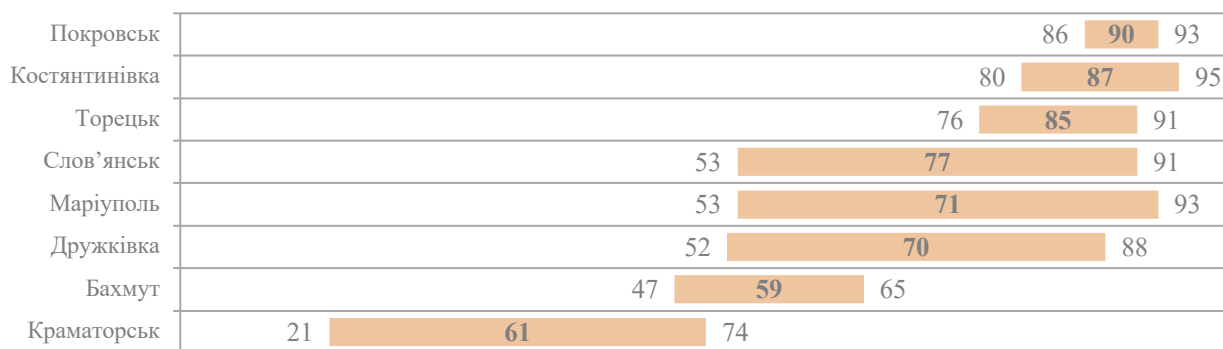
- Громадські слухання, звіти міської ради.
- Опитування, голосування.
- Участь у Бюджеті участі.
- Підписання електронних петицій.
- Участь у консультативно-дорадчих органах (голови правління ОСББ).
- Участь у Форумах ОСББ (голови правління ОСББ).

Донецька область характеризується **високим рівнем очікувань від влади** в питаннях проведення заходів для співвласників ОСББ та згуртування населення, у той час як про **готовність брати участь у цих заходах** сказали **59%** співвласників багатоквартирних будинків.

Мал. 19. Оцінка видів громадської активності, які має організовувати місцева влада (у %)

Проведення конкурсів міні-проектів, спрямованих на реалізацію творчих, об'єднуючих ініціатив	65	83	95
Надання консультаційної підтримки щодо створення та реєстрації ОСББ за потребою	64	84	93
Громадські дискусії, спрямовані на спільне планування та розвиток громади	63	75	91
Залучення ОСББ до участі у розробці ініціатив для Бюджетів участі, які спрямовані на розвиток громади	61	77	91
Навчальні заходи з метою розвитку ОСББ (тренінги, семінари тощо)	60	79	91
Форуми місцевого розвитку, спрямовані на спільне планування та розвиток громади	59	77	91
Заходи, які пропагують концепцію добросусідства серед співвласників багатоквартирних будинків	59	72	92
Благодійні акції	58	76	91
Візити по обміну досвідом успішних практик ОСББ з іншими містами	57	73	92
Візити по обміну досвідом з згуртування населення громади з іншими містами	57	71	92
Конкурси	52	73	86
Інформаційні кампанії	48	76	92
Флешмоби	21	58	86

Мал. 20. Оцінка видів громадської активності, які має організовувати місцева влада у розрізі населених пунктів (у %)



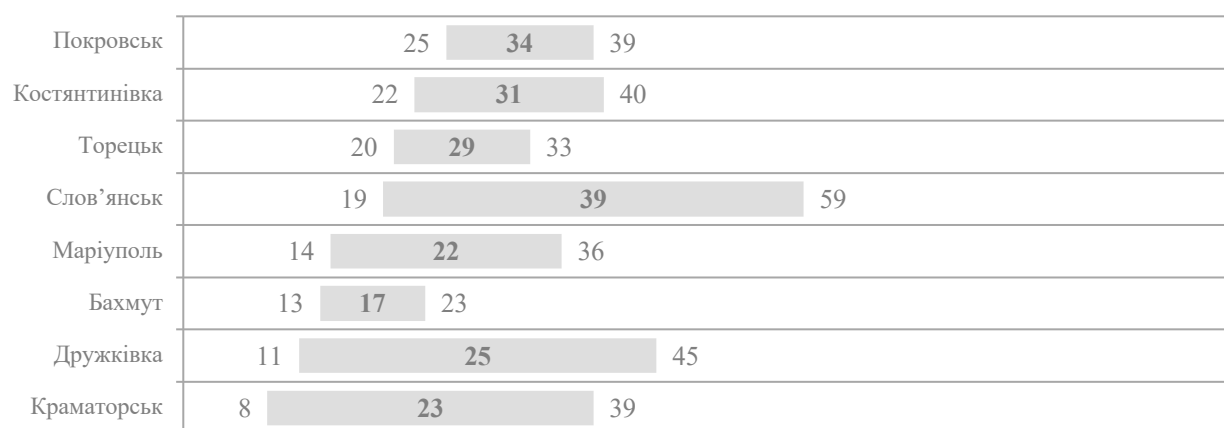
ТОП-5 тематик, які має ініціювати влада:

- 1- Надання консультаційної підтримки щодо створення та реєстрації ОСББ (за потребою)
- 2- Проведення конкурсів міні-проектів, спрямованих на реалізацію творчих, об'єднуючих ініціатив
- 3- Навчальні заходи з метою розвитку ОСББ (тренінги, семінари тощо)
- 4- Форуми місцевого розвитку, спрямовані на спільне планування та розвиток громади
- 5- Громадські дискусії, спрямовані на спільне планування та розвиток громади

Мал. 21. Готовність власників квартир брати участь у заходах, ініційованих міською владою (у %)



Мал. 22. Готовність власників квартир брати участь у заходах, ініційованих міською владою у розрізі населених пунктів (у %)



ТОП-5 тематик заходів, до яких готові долучити співвласники багатоквартирних будинків:

- 1- Проведення конкурсів міні-проектів, спрямованих на реалізацію творчих, об'єднуючих ініціатив
- 2- Інформаційні кампанії
- 3- Заходи, які пропагують концепцію добросусідства серед співвласників багатоквартирних будинків
- 4- Громадські дискусії, спрямовані на спільне планування та розвиток громади
- 5- Навчальні заходи з метою розвитку ОСББ (тренінги)

ЛУГАНСЬКА ОБЛАСТЬ

РЕЗЮМЕ

Луганська область у проєкті була представлена **сімома населеними пунктами**, в одному з яких (смт Станиця Луганська) відсутні практики створення ОСББ. Ще у двох містах відсоток створених об'єднань нижче двох (Лисичанськ, Сватове). Тому у Станиці Луганській, Лисичанську, Сватовому в межах 5 компоненту дослідницького проєкту (масове опитування співвласників багатоквартирних будинків) опитування проводилось зі співвласниками ББ, які на даний момент не утворили ОСББ. По решті населених пунктів були опитані власники квартир у будинках зі створеними ОСББ.

Загальний профіль усіх кейсів Луганської області представлений у **табл. 11**. Він аналогічно до Донецької області включає в себе частку ОСББ у загальній кількості багатоквартирних будинків у місті, оцінку рівня підтримки ОМС, ставлення до ОСББ співвласників багатоквартирних будинків та оцінку рівня активності співвласників ББ.

Акцентуємо, що наведені у таблиці оцінки, є результатом аналізу інформації, отриманої в межах усіх компонентів дослідження, і базуються не тільки на числових показниках, але й враховують пояснення процесів, що пов'язані з розвитком ОСББ, отриманими в межах глибинних інтерв'ю та фокус-групових дискусій. Маркування на високий, середній та низький рівні здійснювалось в межах системи координат Луганської області, і воно потребує додаткових коментарів:

- за показником **«підтримка ОМС» нульовою відправною позицією** був прийнятий кейс **Станиці Луганської**, де зважаючи на відсутність практики створення ОСББ в цілому, дане питання знаходиться поза фокусом уваги місцевої влади і не належить до числа тих, які хоча б періодично обговорювались. **Протилежність** цьому – активні дії ОМС у містах **Рубіжне та Попасна**.
- за показником **«ставлення до ОСББ»** оцінка здійснювалась наступним чином – оцінка **«позитивне ставлення»** була дана тим кейсам, де більше 50% опитаних співвласників багатоквартирних будинків зазначили, що підтримували процес об'єднання на старті, або ж підтримують зараз (для тих, де ОСББ ще не створено) і при цьому кількісні дані додатково ілюструються поясненням такого ставлення з фокус-групових дискусій. **«Несформоване ставлення»** по смт Станиця Луганська засновується на високих показниках незнання того, що таке ОСББ в цілому, а також на домінуванні позиції **«важко відповісти»** у питанні щодо ставлення до об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.
- **«рівень активності співвласників ББ»** визначався так
високий рівень:
 1. частка тих, хто брав участь хоча б в одній формі активності на рівні свого будинку за останній рік вище 75%;
 2. частка тих, хто хотів би брати участь хоча б в одній із запропонованих активностей на рівні свого будинку вище 75%;
 3. частка тих, хто брав участь хоча б в одній формі активності на рівні міста за останній рік вище 61%.**середній рівень:**
 1. частка тих, хто брав участь хоча б в одній формі активності на рівні свого будинку за останній рік 50 – 74%;
 2. частка тих, хто хотів би брати участь хоча б в одній із запропонованих активностей на рівні свого будинку вище 50 – 74%;

- частка тих, хто брав участь хоча б в одній формі активності на рівні міста за останній рік вище 30 – 60%.

низький рівень:

- частка тих, хто брав участь хоча б в одній формі активності на рівні свого будинку за останній рік нижче 50%;
- частка тих, хто хотів би брати участь хоча б в одній із запропонованих активностей на рівні свого будинку нижче 50%;
- частка тих, хто брав участь хоча б в одній формі активності на рівні міста за останній рік нижче 30%.

Табл. 11. Загальний профіль кейсів населених пунктів Луганської області

#	Назва населеного пункту	Частка ОСББ	Рівень підтримки ОМС	Ставлення до ОСББ (співвласників)	Рівень активності співвласників ББ
1	Рубіжне	15%	високий	позитивне	середній
2	Попасна	15%	високий	позитивне	середній
3	Сєвєродонецьк	12,2%	низький	позитивне	середній
4	Сватове	1,3%	середній	позитивне	низький
5	Лисичанськ	0,5%	низький	скоріше негативне	низький
6	Старобільськ	*3	низький	скоріше негативне	низький
7	Станиця Луганська	0	відсутня	не сформоване	низький

Сім проаналізованих кейсів ми поділили за аналогією з Донецькою областю на три основні групи за результатами оцінки існуючої ситуації та перспектив розвитку ОСББ (табл. 12). Дані групи по Луганській області так само відображають поділ на умовних лідерів у процесі створення ОСББ, населені пункти, для яких питання ОСББ не представляє на даний момент цінності, а також на тих, хто має свої історії успіху або помилок і саме цей досвід може бути максимально цінним для побудови подальшої кампанії зі стимулювання активностей у напрямку розвитку ОСББ. Проте показники «успішності» міст Луганської області у кількісному вираженні є набагато скромнішими за результати донеччан. А специфіка кейсів, об'єднаних у другу групу, більш різноманітна та з більшою кількістю проблемних моментів, у порівнянні з містами Донецької області.

Табл. 12. Класифікація кейсів Луганської області

Група	Назва населеного пункту	Сутність кейсу	Ключовий досвід для екстраполяції
Група 1	Рубіжне	Синергія дій влади, асоціації, ОСББ	Комплексна підтримка зі сторони ОМС
	Попасна	Підтримка без результату	
Група 2	Сєвєродонецьк	Випробування на міцність	Розвиток ОСББ в умовах впливу політичних факторів
	Сватове	ОСББ на рівні під'їзду	Самоорганізація на рівні під'їзду
	Лисичанськ	Не за і не проти ОСББ	Ресурсний центр, створений активістами (головою правління ОСББ)
	Старобільськ	Умови без реальних можливостей, ОСББ з негативною динамікою у ставленні співвласників	ОСББ у маленьких багатоквартирних будинках та ОСББ на 23 ББ
Група 3	Станиця Луганська	Нульовий рівень	Відсутній досвід для масштабування

³Частка створених ОСББ не відома.

Деталізація Група # 1

Група # 1 включає два населених пункти, які і за кількістю створених ОСББ і за комплексністю дій, спрямованих на стимулювання об'єднань, є лідерами Луганської області.

Відправна точка або необхідна умова для впровадження моделі цих міст.

Ключовим відправним пунктом для цих міст, так само як і для донецьких колег, є усвідомлення вигід від створення ОСББ органами місцевого самоврядування. Однак ці вигоди ще не переведені в повній мірі на мову чисел та фінансів у стратегічній перспективі. Створені умови та комплексна підтримка за усіма напрямками не дає на даний момент кількісного приросту ОСББ.

Слабкі точки моделей міст групи # 1.

- 1- Неструктурованість активності та відсутність її прив'язки до конкретних кількісних та якісних показників.

Табл. 13. Деталізація практик, які можуть бути масштабовані на інші населені пункти області та за її межі.

Досвід	Обмеження для перенесення на інші НП	Умови перенесення досвіду
Організаційна, консультаційна, інформаційна підтримка зі сторони ОМС	1. поверхневий рівень знань та компетенцій фахівців ОМС у питаннях розвитку ОСББ 2. зацікавленість ОМС у роботі управляючих компаній, а не ОСББ	1. наявність як мінімум фахівця, який опікується питаннями ОСББ у структурі ОМС
Створення та функціонування Асоціації ОСББ	1. відсутність ОСББ	1. наявність як мінімум двох ОСББ

У містах даної групи закладені основи для подальшої розвитку ОСББ, однак на даний момент відсутня постійна позитивна динаміка, а відповідно, створені ОМС умови потребують, з однієї сторони, якісної інформаційної підтримки серед основних цільових груп, а з іншої, підготовленості свідомості, в даному випадку співвласників багатоквартирних будинків до обрання ОСББ як ефективної форми управління (табл. 4. Фаза «Закріплюємо результат, думаємо про сталість»).

Потреби міст даної групи:

- 1- Підвищення результативності дій ОМС зі створення ОСББ.
- 2- Стимулювання самоорганізаційних процесів серед співвласників багатоквартирних будинків, першочергово орієнтованих на виявлення та підтримку ініціативних груп, які б ставали пілотними прикладами для покрокової демонстрації реальності змін.
- 3- Професійні тренінги з юридичних, фінансових питань, комунікації, адвокації, проєктного менеджменту.
- 4- Популяризація досвіду міст у питаннях створення ОСББ та отримуваних вигід в наслідок функціонування об'єднань, що передбачає «упаковку» успішних практик, формування образу необхідних змін через дану форму управління.
- 5- Формування цінності роботи голів правління ОСББ.
- 6- Розвінчання неправильного образу ОСББ та розуміння його сутності співвласниками багатоквартирних будинків через підвищення рівня обізнаності та загальної правової грамотності цільових груп.

Деталізація Група # 2

Група # 2 є, як і по Донецькій області, найчисельнішою і представлена чотирма містами, кожне з яких має свою специфіку.

Відмінністю даної групи є те, що серед стартових умов у цих чотирьох міст не просто немає стимулу зі сторони ОМС, але й дії влади є суто формальними або й взагалі відсутні. Крайнім варіантом є приклад **м. Сєвєродонецьк**, де процес розвитку ОСББ, який мав формальні ознаки того, щоб стати ефективним, на даному етапі знаходиться у стадії згортання (призупинення) через вплив політичних чинників.

Окремої уваги варті міста **Лисичанськ та Старобільськ**, по яких фіксується негативне ставлення до ОСББ співвласниками багатоквартирних будинків. Подібне ставлення до ОСББ не є укоріненим, на що вказують інші показники розуміння вигід від об'єднання, тим не менше воно переважає у громадській думці на даний момент. І це є нетиповим для решти міст проєкту як Луганської, так і Донецької областей. Додатковою специфікою ОСББ у **Старобільську** є домінуюча негативна оцінка співвласниками багатоквартирних будинків роботи правління ОСББ.

Окрім цього відмінною рисою деяких населених пунктів цієї групи, зокрема Старобільську, є те, що прийняті рішення та програми щодо розвитку ОСББ є невідомими навіть фахівцям, які за профілем своєї діяльності мають займатись питаннями житлово-комунальної сфери. Відповідно, рівень формальності здійснюваних дій в даному випадку є найвищим (**табл. 4. Фаза «Формування базових навичок»**).

Табл. 14. Деталізація практик, які можуть бути масштабовані в межах НП та за його межі.

Досвід	Обмеження для перенесення на інші НП	Умови перенесення досвіду
Створення та функціонування Ресурсного центру ОСББ	1. відсутність ОСББ	1. наявність хоча б двох ОСББ
Створення ОСББ у маленьких будинках (приклад, на 8 квартир)	1. відсутність маленьких багатоквартирних будинків 2. нульовий рівень розуміння цінності ОСББ на рівні ОМС	1. наявність ініціативної групи, яка може стати генератором активності
Створення ОСББ на 23 будинки	1. нульовий рівень розуміння цінності ОСББ на рівні ОМС	1. наявність ініціативної групи, яка може стати генератором активності
Практика самоорганізації на рівні під'їзда	1. відсутні будь-які практики громадської участі у НП	1. наявність ініціативної групи (ГО, ОСН), яка може стати генератором активності
Помилки та вплив зовнішніх факторів на результати діяльності ⁴	1. нульовий рівень розуміння цінності ОСББ	1. наявність ініціативної групи, яка може стати генератором активності

Потреби міст даної групи.

- 1- Інформаційно-методична та організаційна підтримка щодо покрокового створення ОСББ.
- 2- Показові реальні кейси, які б демонстрували сутність ОСББ без прикрас і надмірних очікувань.

⁴ В даному випадку мова йде не про масштабування досвіду помилок та «зрад», а про використання даної форми навчання/обміну досвідом по інших містах.

- 3- Візуальність змін з ОСББ.
- 4- Перенесення практик самоорганізації населення на рівні під'їзду на процес створення ОСББ.
- 5- Комплексна інформаційна кампанія як для представників ОМС, так і співвласників багатоквартирних будинків.
- 6- Формування цінності ОСББ для представників ОМС через мову стратегічних вигід.
- 7- Підвищення загального рівня компетентності профільних фахівців ОМС у питаннях розвитку ОСББ.
- 8- Налагодження діалогу між владою, ОСББ, співвласниками багатоквартирних будинків за участю зовнішніх фасилітаторів.
- 9- Формування практик партнерської комунікації між головами правління та співвласниками багатоквартирних будинків.
- 10- Зменшення впливу управляючих компаній на рівні ОМС та на рівні ототожнення їх з радянськими ЖЕКами.

Деталізація Група # 3

Ця група представлена одним кейсом смт Станиця Луганська. Як вже зазначалось вище, цей населений пункт з нульовим рівнем залучення до процесу створення ОСББ.

Дане питання не належить до числа актуальних і не обмірковується представниками ОМС. Відповідно, у виконкомі відсутні профільні фахівці або ж фахівці, у функціонал яких були додані питання щодо розвитку ОСББ. Сама форма управління будинком є малозрозумілою для співвласників багатоквартирних будинків і стосовно неї немає сформованої думки. При цьому такі об'єктивні фактори як максимальна близькість до зони бойових дій, а також високий відсоток покинутого житла у багатоквартирних будинках додає обґрунтованого скепсису щодо нагальності підняття питання створення ОСББ у цьому населеному пункті.

Стартова позиція у цьому НП вільна від негативу стосовно ОСББ, проте інституційна, організаційна, компетентнісна, самоорганізаційна неспроможність вимагає іншого підходу до реалізації подальших проектних дій у Станиці Луганській. Одним з ключових обмежень є неготовність населеного пункту до забезпечення сталості впроваджуваних змін. Відповідно, перш ніж говорити про локальні зміни на рівні конкретних багатоквартирних будинків, необхідно забезпечити готовність системи (зокрема, влади) до подібних змін (**табл. 4. Фаза «Інформування»**; детальніше див. кейс Станиця Луганська).

Детальніше поглянемо на нинішній стан умов функціонування ОСББ у Луганській області.

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	327 257
Кількість ББ	2274*
Кількість ОСББ	151
Кількість ББ, що входять в ОСББ	212
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	9,3%

*Кількість ББ – не включає дані по Старобільську, інформація не надана у відповідь на запит

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Одним з визначальних факторів, що впливає на конструювання образу ОСББ є матеріально-технічний стан будинку, який стає основою визначення віку, стану здоров'я і зовнішнього вигляду «людини». Стать і риси характеру «набуваються» образом або за портретом типового мешканця, або за сценарієм екстраполяції образу голови правління об'єднання. В Луганській області виникали доволі різні образи, їх багато і кожен має свою конотацію, але загальні тенденції присутні:

- 1- образи мають більш визначні характеристики, аніж стать / вік;
- 2- їм притаманна перспективність / перспективність;
- 3- образи, що не мають виразного позитивного емоційного забарвлення не викликають неприязні.

Образ ОСББ:**1. Персоніфіковані одноосібні:****Жіночі**

Образ # 1. Стара жінка, що хоче заміж

Образ # 2. Гарна молода жінка, але не дуже охайна

Образ # 3. Звичайна жінка, хвора і тиха

Чоловічі

Образ # 4. Скромний чоловік передпенсійного віку, з радикулітом, але не здається

Образ # 5. Приємний дідусь

Образ # 6. «Молодіжний» чоловік посеред саду

Образ # 7. Життєрадісний хлопець

Без визначення статі

Образ # 8. Людина середнього віку, що хоче, щоб хороше життя наступило

Образ # 9. Людина, що отримала від долі другий шанс і докладає максимум зусиль

Образ # 10. Середньостатистичний українець

Образ # 11. Робітник заводу

Образ # 12. Дурне дитя

2. Персоніфіковані колективні:

Образ # 13. Родина

3. Неперсоніфіковані:

Образ # 14. Єдність

Образ # 15. Складний характер

Образ # 16. Крокодилчик

На відміну від образів ОСББ, в образах ББ зчитується «приреченість», марні сподівання. Це пов'язано зі специфікою управління будинком – реальних інструментів впливу на стан житлового фонду немає. Навіть там, де існують практики згуртування співвласників для вирішення проблемних питань будинку, це не є запорукою відчутних і сталих змін – зазвичай, ініціатива формується в рамках під'їзду.

Образ ББ

Позитивні:

Образ # 1. Старий, охайний дідусь із великим минулим

Образ # 2. Баба – ягідка з перчинкою

Образ # 3 Під'їзд – це маленьке ОСББ, маленька країна

Негативні:

Образ # 4. Порожній, моторошний будинок

Образ # 5. Байдужий п'яниця

Образ # 6. Мрець

Образ # 7. Людина, що серйозно хворіє

Образ # 8. Приречена людина, яка вірить у диво

Образ # 9. Солдат, який вдає, що з ним усе добре

Образ # 10. Особа без статі

Асоціації, які формуються у власників квартир, з ОСББ:

-1- Спільна приватна держава / самоврядування / небайдужість / єдиний організм

Дана асоціація пов'язана з усвідомленням не тільки своїх прав як співвласника багатоквартирного будинку, а й обов'язків – розуміти, що співвласників об'єднують спільні майнові інтереси та нести відповідальність за стан будинку.

-2- Позитивна динаміка / сподівання на краще

-3- ОСББ – це проблеми голови правління ОСББ

Такі асоціації властиві саме головам правлінь об'єднань через неадекватне сприйняття співвласниками повноважень та обов'язків перших, екстраполюванню вимог до «ЖЕКів» на правління ОСББ. Яскравим прикладом цього є кейс Старобільську.

-4- Хороша ідея, яку неможливо застосувати / пастка

Переважно такі асоціації сформувались у тих, хто не має досвіду ОСББ, і пов'язані з двома факторами: поганий матеріально-технічний стан будинку, що передається на баланс об'єднання без проведення капітального ремонту та економічна недоцільність створення ОСББ в багатоквартирних будинках з малою кількістю квартир. Якщо перший фактор є об'єктивним, то другий, скоріше, є міфом, який існує у свідомості через необізнаність - адже в ОСББ може бути об'єднано декілька будинків для підвищення спроможності.

Ставлення до ОСББ

Співвласники багатоквартирних будинків, незалежно від форми управління, можуть мати доволі поверхневе уявлення про ОСББ. Як наслідок - вони не завжди спроможні предметно оцінювати реально існуючі переваги і недоліки даної форми управління, їхнє ставлення визначається і обмежується їхніми уявленнями. Разом з тим, окрім власне ставлення до ОСББ, значущими є детермінанти, які його формують – міфи, стереотипи, досвід.

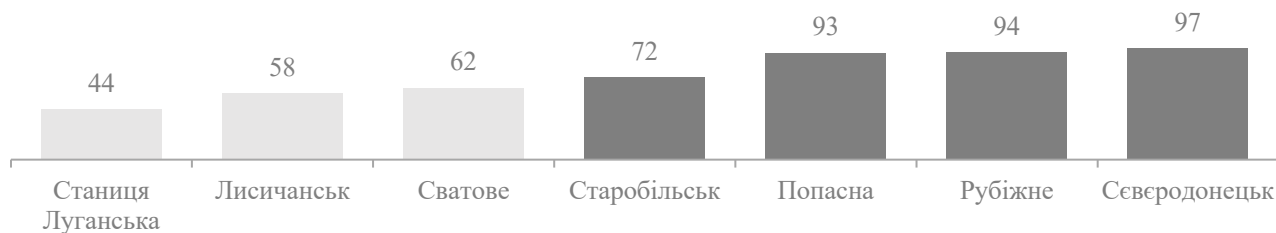
Підтримка позитивних суджень про ОСББ в більшій мірі властива тим, хто має досвід даної форми управління багатоквартирним будинком. В той же час, **наявність цього досвіду не гарантує відсутності міфів щодо ОСББ** у свідомості співвласників багатоквартирних будинків.

Власники квартир, що вже мають досвід проведення ремонтних робіт за рахунок внесків / спільним коштом співвласників, більш схильні вважати, що ОСББ – це прагнення держави зняти з себе відповідальність за ремонт зношених комунікацій і конструктивів (**мал. 24**). Це пов'язано з ментальними особливостями – навіть погодившись із тим, що я як співвласник несу відповідальність, я потайки вважаю, що робити це повинен хтось інший.

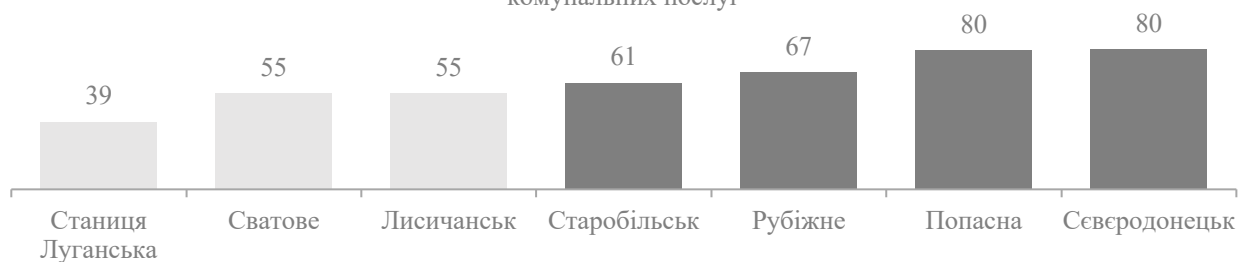
Мал. 23. ОСББ як можливість

(у %, за варіантами відповіді «Повністю згоден» та «Скоріше, згоден»)

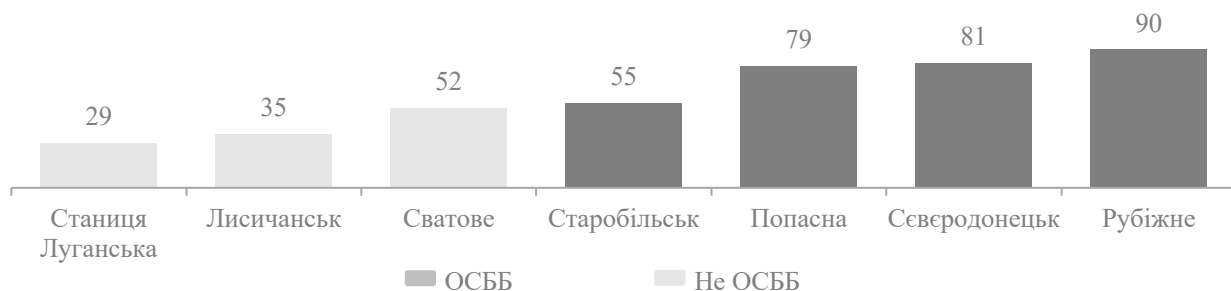
ОСББ – це можливість самостійно керувати витратами на житлово-комунальні послуги



ОСББ – це можливість створити належну конкуренцію ЖКГ та знизити вартість комунальних послуг

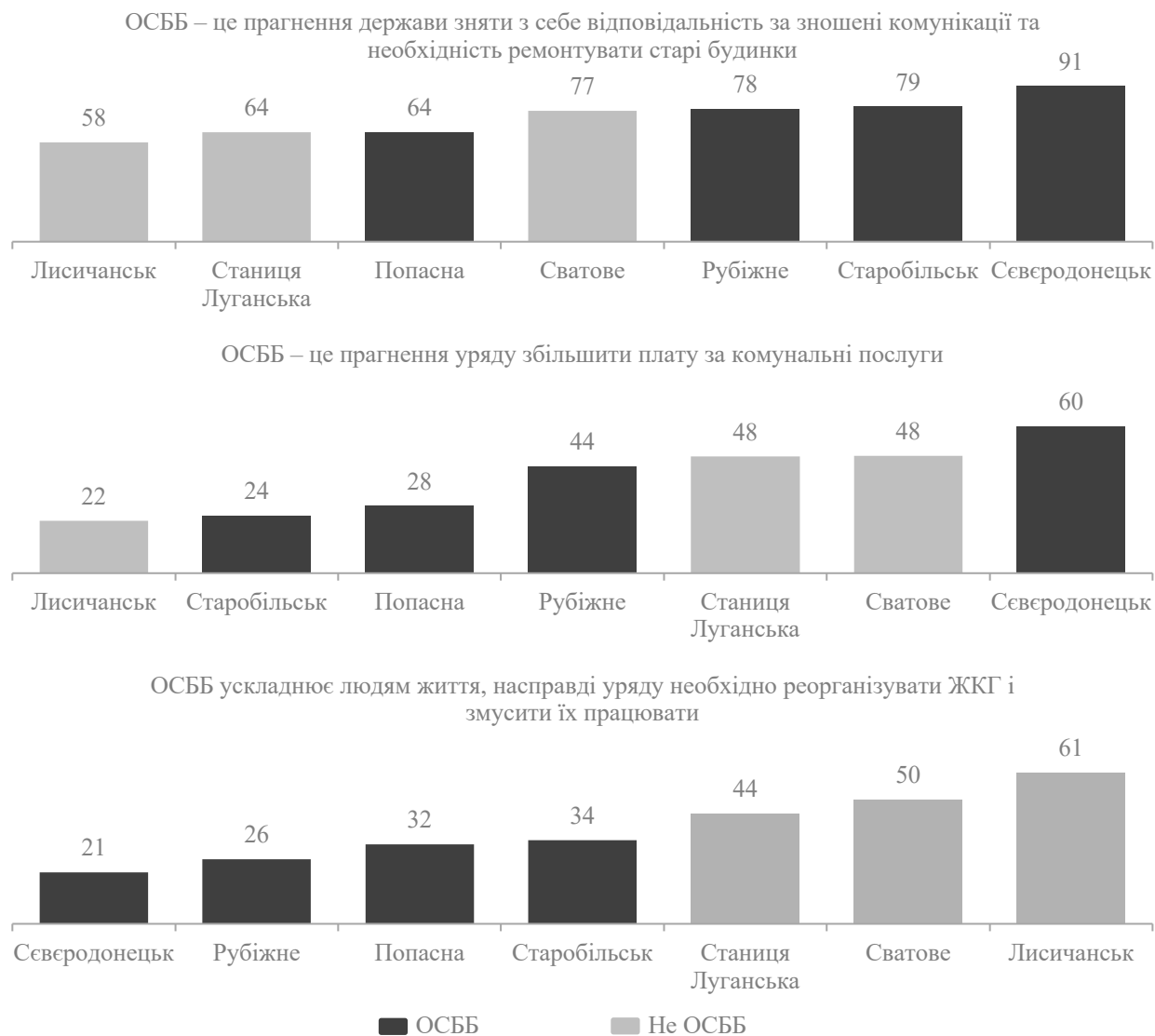


ОСББ спрощує людям життя, сприяє процесу прийняття та впровадження рішень



Мал. 24. Негативні образи ОСББ

(у %, за варіантами відповіді «Повністю згоден» та «Скоріше, згоден»)



Ставлення до ОСББ як інструменту здорожчання комунальних послуг властиве містам у двох випадках:

- коли після створення об'єднання не відбулось суттєвого зниження внеску порівняно з тарифами керуючої компанії;
- коли в місті немає практики ОСББ і, водночас, будинки обслуговуються самими співвласниками через відсутність керуючих компаній, тобто, управління будинком не є послугою, за яку сплачуються гроші. Відповідно, якщо є потреба сплачувати – це апріорі дорожче, ніж зараз.

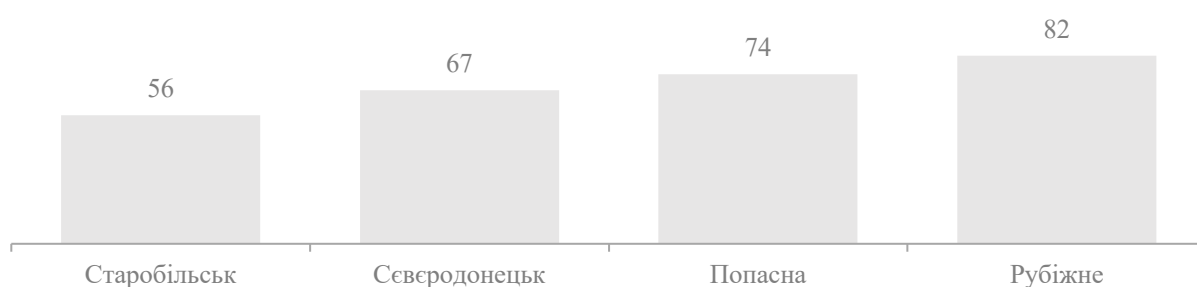
Деталізація ставлення власників квартир до ОСББ

Ставлення до ОСББ в населених пунктах Луганської області є різним, але має і дещо типове:

- чим більше місцева влада зацікавлена у розвитку ОСББ, тим краще ставлення до цієї форми управління багатоквартирним будинком;
- чим нижче обізнаність про ОСББ, тим менше підтримка ідеї створення об'єднань у населених пунктах, де опитано співвласників ББ, що мають форми управління, відмінні від ОСББ. При цьому, факт існування об'єднань в місті не гарантує вищу лояльність.

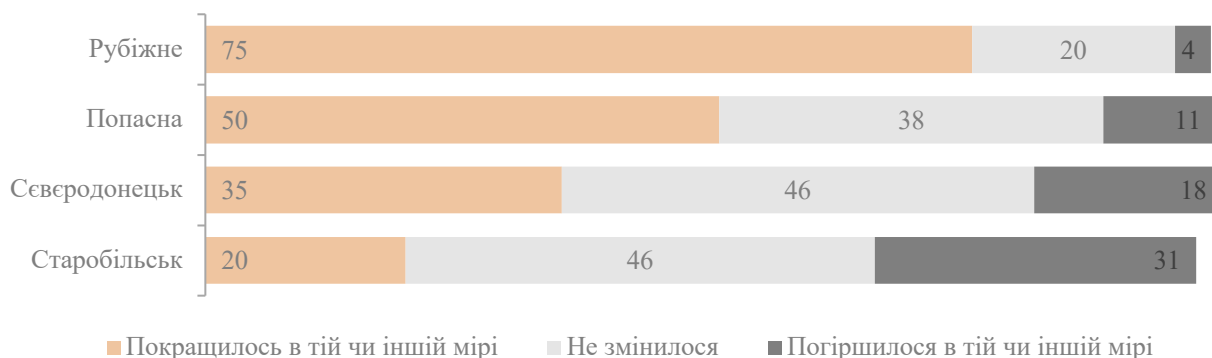
Мал. 25. Ставлення власників квартир до створення ОСББ у їх будинку

(у %, за варіантами відповіді «Абсолютно позитивно» та «Скоріше, позитивно», категорія ОСББ)

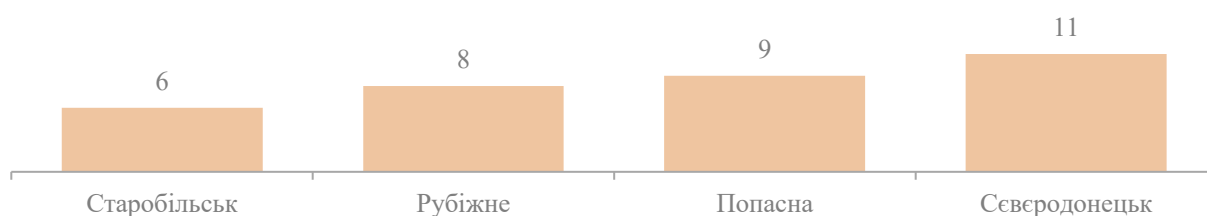


Мал. 26. Зміна ставлення до ОСББ після його створення у будинку

(у %, категорія ОСББ)



Мал. 27. Приріст «симпатиків» ОСББ (у %, категорія ОСББ)



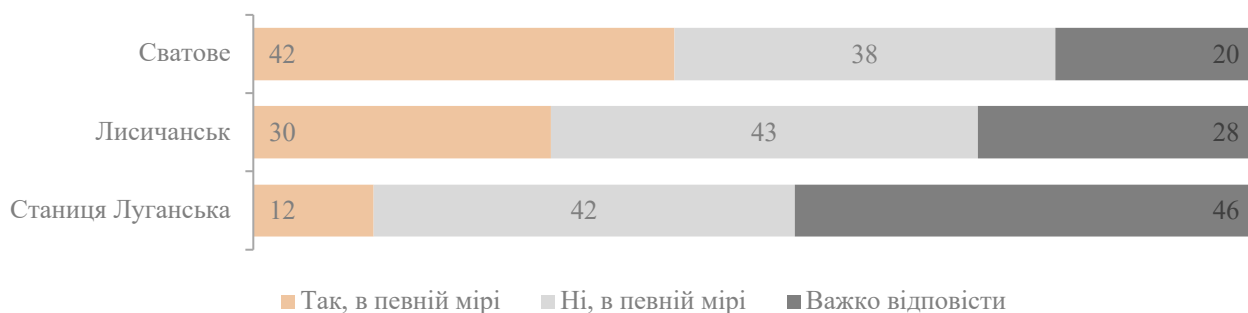
Зміна ставлення до ОСББ після його створення завжди пов'язана з початковими очікуваннями і тим, наскільки нова реальність їм відповідає. Відсутність правильної комунікаційної стратегії на етапі створення ОСББ – невдала робота з запереченнями, апеляція до некоректних аргументів можуть сприяти швидшому прийняттю рішення на користь ОСББ, але з часом призведуть до нарощування кількості «супротивників». Так, наприклад, при створенні ОСББ часто ініціативні групи апелюють до того, що співвласники самі визначають розмір внеску –

це так і є, та тільки для когось це означає, що можна не сплачувати взагалі, а для когось – що йому нав'яжуть високий внесок. Відповідно, коли внесок за вартістю співпадає з тарифом, для одних це розчарування, а для інших – приємний бонус, а треті згодні сплачувати більше, адже бачать результат. Тож, вплинути на зміну ставлення у бік позитивного можна не лише тим, щоб робити більше, а й корегуванням очікувань.

Мал. 28. Ставлення власників квартир до створення ОСББ у їх населеному пункті (у %, за варіантами відповіді «Повністю позитивно» та «Скоріше, позитивно», категорія не ОСББ)



Мал. 29. Бажання створити ОСББ у будинку (у %, категорія не ОСББ)



ОСББ як форми управління багатоквартирним будинком має свої сильні і слабкі сторони. Серед **переваг ОСББ**, що зазначають власники квартир на Луганщині можна виділити наступні:

- **фінансові**

Дані переваги включають в себе наявність «власного гаманця» і впевненість у цільовому використанні коштів – гроші витрачаються на будинок і це можна проконтролювати. Окрім цього, існують можливості залучити зовнішнє фінансування в рамках місцевих програм, безповоротної допомоги міжнародних донорів, кредитів.

- **утилітарні**

Полягають у децентралізованому прийнятті рішень щодо вектору розвитку будинку (які проблеми потребують першочергового вирішення, в які проекти варто вкладати кошти тощо) і проявляються у вищій якості обслуговування, аніж під керівництвом керуючої компанії.

- **інституційні**

Співвласники багатоквартирного будинку згуртовуються навколо спільних завдань, створюючи спільноту.

Серед **ризиків / обмежень ОСББ** можна зазначити такі:

- **управлінські**

Як форма управління будинком, ОСББ має такі самі за функціональним наповненням кадрові потреби: починаючи від необхідності виконання роботи двірника, закінчуючи безпосередньо, операційним і стратегічним управлінням. При цьому забезпечити штат постійних працівників не завжди можливо і доцільно. Вирішення цієї проблеми кадрового дефіциту лежить у площині договірних відносин – так, наприклад, ОСББ

може наймати підрядника для виконання робіт, кооперуватись з іншими ОСББ для утримання штатної одиниці, наприклад, бухгалтера або укласти договори з керуючими компаніями чи аварійними службами на абонентське обслуговування. Окремий пласт проблем пов'язаний із ментальною недовірою до керівних посад, в тому числі, до голови правління ОСББ, який традиційно не здатен виконувати свої обов'язки, зловживає повноваженнями і «це він в усьому винен».

■ організаційні / дисциплінарні

Як правило, складаються з **набору факторів**:

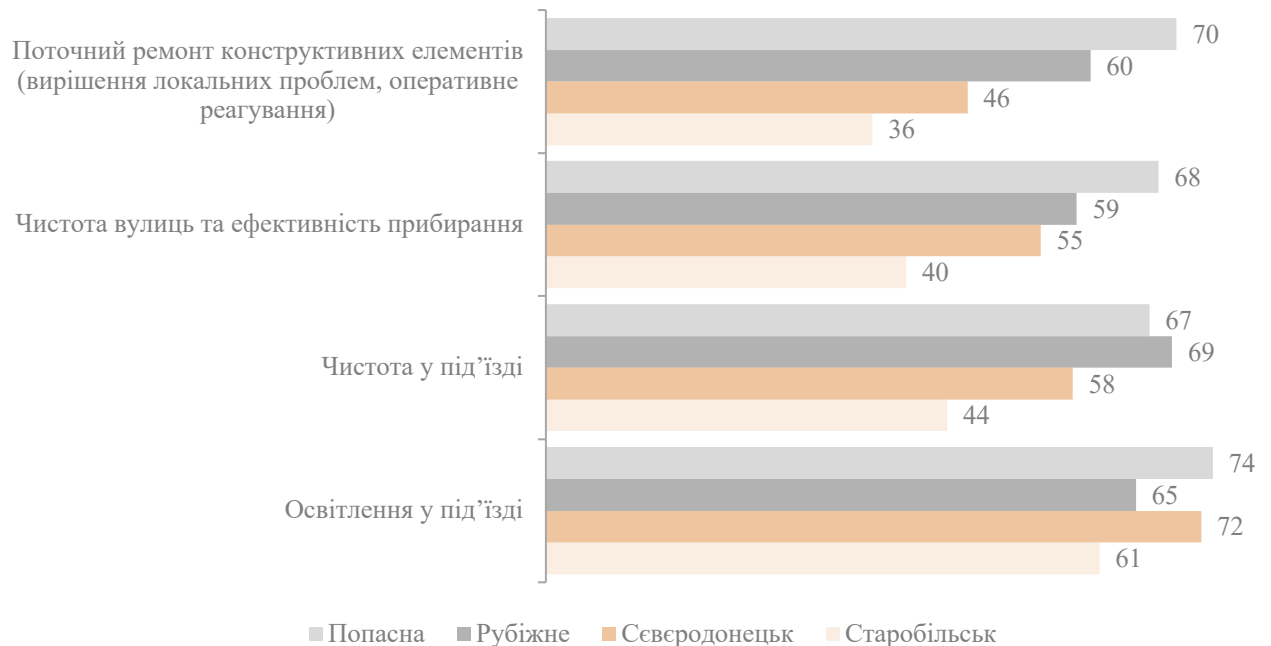
«**суперництво**» - «перетягування ковдри» між під'їздами / між будинками з «пальною першості» у проведенні ремонтних робіт, закупівлі обладнання тощо;

«**вимогливість**» - завищені очікування від ОСББ / вимоги до правління ОСББ співвласників у комбінації з небажанням діяти (збільшувати внески / працювати);

«**безсилля**» - відсутність важелів впливу на боржників, і, як наслідок, обтяження ОСББ фінансовим навантаженням неплатників.

Мал. 30. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ
(у %, за варіантом відповіді «Зміни на краще», категорія ОСББ)

Зміни на краще відмітили більше 30% власників квартир за такими характеристиками ...



Традиційно помітними сферами змін після створення ОСББ є освітлення / чистота / ремонти, тобто, покращення, що відбуваються «всередині» всупереч стереотипу, що ОСББ – це виключно про лебедів з шин біля будинку або розарії в клумбах (**мал. 30, табл.15**).

Варто зазначити, що високий показник задоволеності власників квартир Попасної поточним ремонтом конструктивних елементів може бути пов'язаний з тим, що внаслідок бойових дій більшість житлового фонду зазнала руйнацій різної ступені і була відновлена коштом донорських організацій. Тобто, відновлені конструктиви – не завжди результат продуктивної роботи саме інституту ОСББ.

Табл. 15. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ
(у %, за варіантом відповіді «Зміни на краще», категорія ОСББ)

Зміни на краще відмітили більше 20% власників квартир за такими характеристиками ...

Параметр	Попасна	Рубіжне	Сєверодонецьк	Старобільськ
Освітлення у під'їзді	74	65	72	61
Чистота у під'їзді	67	69	58	44
Чистота вулиць та ефективність прибирання	68	59	55	40
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	70	60	46	36
Технічний стан будинку	69	71	42	25
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	64	65	40	29
Рівень озеленення прибудинкової території	60	51	51	20
Вивіз сміття	58	40	26	42
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	58	33	20	37
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	50	27	34	24

Табл. 16. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ
(у %, за варіантом відповіді «Змін немає», категорія ОСББ)

Більше 40% співвласників багатоквартирних будинків відмічають, що зміни не відбулись за такими характеристиками ...

Параметр	Попасна	Рубіжне	Сєверодонецьк	Старобільськ
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	51	72	88	82
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	65	78	84	65
Стабільність водопостачання	42	70	92	81
Стан внутрішньоквартальних доріг	43	71	87	40
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	46	76	65	70
Стан ліфтів у будинку	47	77	61	45
Температурний режим у приміщенні	46	59	64	58

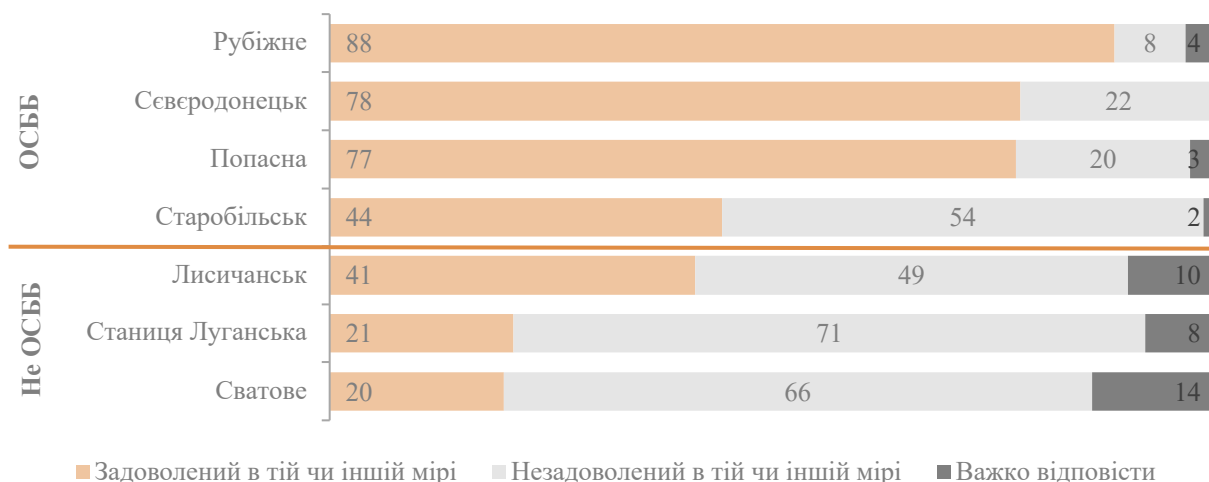
Окрім сфер, що стосуються взаємин із підрядниками на послуги водо / тепло / електропостачання, без змін часто залишається питання з паркувальними місцями та внутрішньо квартальними дорогами. Це пов'язано із тим, що питання приватизації / передачі у постійне користування прибудинкових територій наразі досить неоднозначне: з одного боку, через невирішеність інших питань багато ОСББ ще не «дійшли» до земельних інтересів, відповідно, наразі попит незначний. З іншого боку, існує певне нерозуміння місцевої влади як саме визначити межі цієї території.

Табл. 17. Задоволеність умовами життя в будинку (у %, за варіантами відповіді «Повністю задоволений» та «Скоріше, задоволений», категорія не ОСББ)

Більше 50% власників квартир задоволені такими характеристиками ...

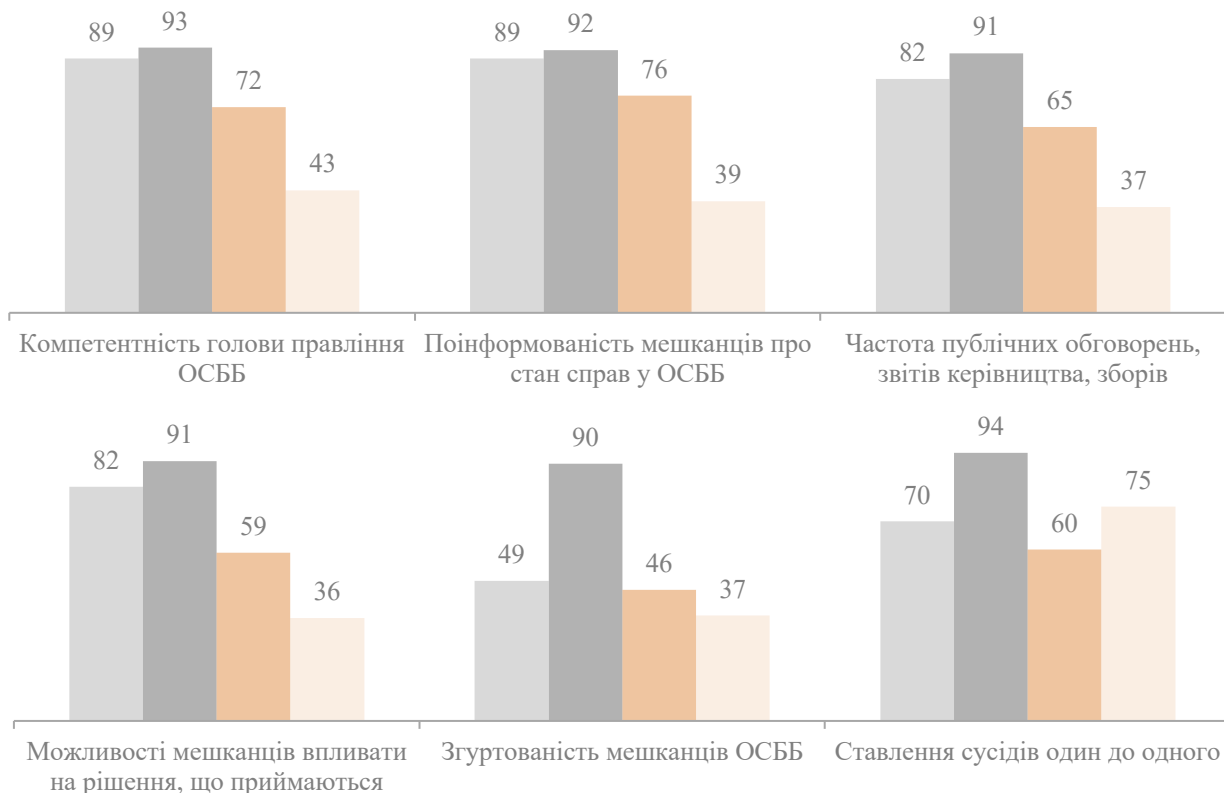
Параметр	Лисичанськ	Сватове	Станиця Луганська
Освітлення у під'їзді	62	63	76
Чистота у під'їзді	66	73	69
Вивіз сміття	84	85	84
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	79	74	96
Чистота вулиць та ефективність прибирання	66	66	59
Рівень озеленення прибудинкової території	62	67	60

Мал. 31. Загальний рівень задоволеності роботою ОСББ / обслуговуванням будинку (у %)



На перший погляд, загальний рівень задоволеності послугами з утримання будинків з ОСББ є вищим, втім, варто уточнити, що порівняння Станиці Луганської з будь-яким іншим містом є не доречним, адже в цьому населеному пункті відсутні керуючі компанії, управління здійснюється самими співвласниками. Водночас, приклад цього кейсу є демонстрацією того, що висока співпричетність до обслуговування будинку не означає задоволеність якістю цього обслуговування, як і наявність управителя не гарантує доброчесне виконання взятих обов'язків.

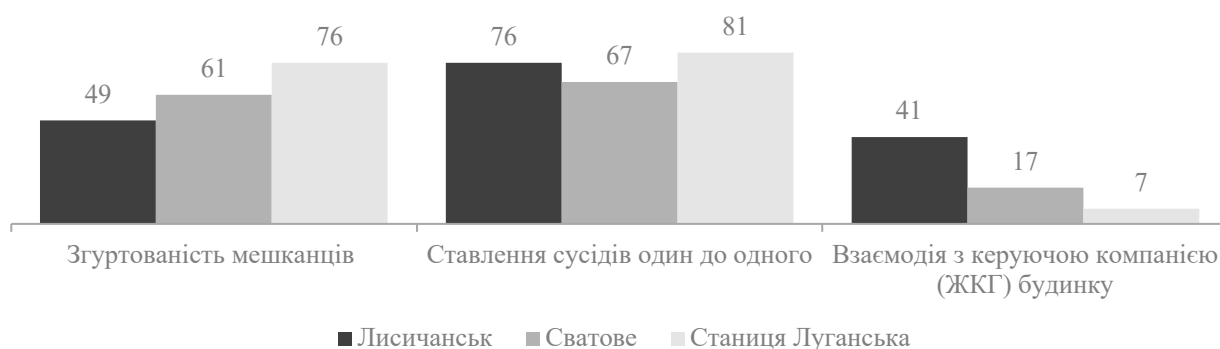
Мал. 32. Задоволеність окремими аспектами життя в ОСББ (у %, за варіантами відповіді «Повністю задоволений» та «Скоріше, задоволений», категорія ОСББ)



Оцінки різних аспектів задоволеності життя в ОСББ доводять, що розбудова практик локальної демократії та соціальної згуртованості це, перш за все, результати цілеспрямованої роботи.

За розміром Попасна і Старобільськ є невеликими містами з чисельністю населення близько 20 тис. При цьому, окрім згуртованості, кожен з показників у Попасній вдвічі вище, аніж у Старобільську. Тобто, маючи схожі вихідні дані, але різні стратегії дій, було досягнуто різних результатів. В той же час Рубіжне є лідером по кожному з показників, включаючи згуртованість мешканців і ставлення до сусідів – всупереч стереотипу про щільність соціальних зв'язків у малих населених пунктах і нерозвиненість практик добросусідства у більших містах.

Мал. 33. Задоволеність окремими аспектами життя у будинку (у %, за варіантами відповіді «Повністю задоволений» та «Скоріше, задоволений», категорія не ОСББ)



Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Драйвер # 1. ОСББ – фінансово вигідно. Гроші ті самі – результат краще

ОСББ дає можливість більш раціонально використовувати кошти порівняно з керуючою компанією. Гроші вкладаються саме в будинок, тому що немає зайвих витрат і є можливість контролю. Навіть при однаковому тарифі і розміру внеска можна побачити результат.

Драйвер # 2. ОСББ – це повний апгрейд багатоквартирного будинку

Саме ця форма управління багатоквартирним будинком дозволяє здійснювати стратегічний розвиток – співвласники спільно визначають пріоритетні напрямки, цілі і шляхи їх досягнення. Зміни починаються з побутового рівня – проведення поточних / капітальних ремонтів, заміни мереж комунікацій і призводять до якісних змін у стосунках між власниками квартир та їхнім ставленням до спільного майна. Результатами управління є покращення умов проживання, що супроводжується удорожчанням вартості житла на ринку нерухомості.

Драйвер # 3. ОСББ – це спільнота, нова течія громадського руху

Відносно багатоквартирних будинків, де не створено ОСББ, об'єднання співвласників характеризується більшою згуртованістю. Мережування ОСББ на рівні міста / області / країни сприяє виникненню і розвитку спільноти, що відстоює свої інтереси перед постачальниками-монополістами і місцевою владою.

Драйвер # 4. Рух ОСББ в Україні підтримано USAID, ПРООН

Міжнародні організації визнали потенціал ОСББ як форми управління багатоквартирним будинком і підтримують розвиток цього руху в Україні.

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Бар'єр # 1. Процесуальні перешкоди

Цей бар'єр включає в себе всі складнощі, пов'язані з процесом створення ОСББ. До нього відносяться як об'єктивні чинники (багато покинутого житла – не набирається кворум; у квартирах мешкають не співвласники, а орендарі), так і складнощі організаційного характеру («пусті балачки» - збори мешканців не приводять до прийняття рішення; відсутність особи, що візьме відповідальність бути головою правління). На об'єктивні перешкоди вплинути можна лише системними рішеннями на рівні держави. А от організаційні можна подолати за допомогою додаткового стимулювання і супроводу на етапі створення.

Бар'єр # 2. Інформативно-комунікаційні прогалини

Складається з комплексу домислів – від елементарного незрозуміння що таке ОСББ, які особливості цієї форми управління до впевненості в тому, що керівництво об'єднання буде привласнювати кошти і цьому не можна зарадити. Дані бар'єри нейтралізуються інструментами соціального маркетингу – кампанії з розвінчання поширених міфів, інформаційно-просвітницькі зустрічі тощо.

Бар'єр # 3. Фінансові перестороги

У суспільній свідомості наразі ОСББ не розглядається як інструмент інвестування грошей в покращення власного житла, зв'язок між поточними змінами (заміна комунікацій, утеплення) та здорожчанням для багатьох людей неочевидний. Водночас, існує ментальна особливість – розставатись із грошами важко. В кращому випадку даний бар'єр виражається у пошуці оптимальної економічної моделі – наприклад, одному будинку не вигідно створювати ОСББ, шукаємо сусідні, щоб було легше / дешевше. Або об'єктивно побоюємось, що сусід не сплачуватиме внески, і нам буде необхідно підвищити їх, щоб щось зробити. Гірший прояв – небажання об'єднуватись, тому що частина внеску буде йти комусь на виплату заробітної плати. На швидкий перелом у ментальності розраховувати не варто, але часткове подолання фінансових бар'єрів можливо завдяки заходам з підвищення фінансової грамотності ініціативних груп, активних співвласників та голів правління ОСББ.

Бар'єр # 4. Непередбачуваність / страх підводних каменів

Окремі страхи пов'язані зі страхом за майбутнє – як змінюватиметься законодавство, що чекати від перевіряючих служб, які умови «запропонують» монополісти послуг, як впливати на боржників тощо. Даний бар'єр може бути нейтралізований системною підтримкою зв'язків з іншими головами правлінь ОСББ на рівні міста / області / країни та впровадженням дистанційних консультацій фахових експертів за принципом «запитання-відповідь».

Бар'єр # 5. Належна якість послуг з утримання будинку / стан будинків

В протизагальному одному з існуючих сценаріїв створення ОСББ, коли незадовільна якість послуг керуючої компанії стає стимулом до об'єднання, існує і бар'єр – не об'єднуємось, бо і так все влаштовує. Це не означає, що задоволені станом будинку чи не зацікавлені в ОСББ, втім, в них ця потреба значно менше актуалізована. Стимулювання до створення ОСББ в цьому випадку повинно відбуватись за допомогою наочних прикладів – на кшталт організація екскурсії «Будинками ОСББ міста».

Окремими категоріями, що гальмують розвиток руху ОСББ Луганщини, є міфи, що існують у свідомості співвласників і є основою для побудови інформаційних кампаній і «болі», що знижують загальний фон лояльності до будь-яких змін, зокрема, у сфері житлово-комунального господарства.

ТОП-5 МІФІВ ПРО ОСББ:

Міф # 1. Не створюючи ОСББ, ми уникаємо відповідальності за будинок

Міф # 2. ОСББ створюється для того, щоб не сплачувати ані копійки за утримання будинку

Міф # 3. ОСББ – це дорожче, аніж ЖЕК. І реєстрація – це дорого і складно

Міф # 4. За борги ОСББ в мене заберуть квартиру

Міф # 5. ОСББ – це «квиток в один бік», назад шляху немає

«БОЛІ», ЩО ЗНИЖУЮТЬ ЛОЯЛЬНІСТЬ ДО ОСББ:

Біль # 1. Тенденція до старіння населення

Біль # 2. «Регіон злиднів» - падіння рівня життя

Біль # 3. «Отримуємо у спадок від колишнього управителя цегляні сараї» - поганий стан житлового фонду

Біль # 4. «Наперед розчаровані» - схильність до соціального песимізму і скепсису

Біль # 5. «Сіра зона» - наближеність до зони бойових дій / пам'ять про події війни

Також можна виділити три «психотипи» класичних супротивників створення ОСББ, характерних Луганській області.

Психотип # 1. «ЖЕК – моє заспокійливе»

Для багатьох громадян старшого віку характерне призвичаєння до «ЖЕКу» - це така сама частина суспільства як школа, лікарня, ринок. Відтворювані практики десятиліттями фактично вже зламані, адже «ЖЕКи» розформовані. Втім, соціальна пам'ять екстраполює образ інституту на нові форми управління і обслуговування житлового фонду – частіше на керуючі компанії, інколи – на ОСББ. Відбувається підміна понять – керуючі компанії ототожнюються з «ЖЕКом». При цьому і тим, і іншим, приписується цінність, якої насправді не існує – ми обираємо, тому що звикли, тому що так спокійніше, а не тому, що задоволені якістю послуг. Це один зі зрізів звички до монополії на послуги, в якій прожили більшу частину життя літні люди.

Психотип # 2. «Пострадянський синдром»

Відголоски тоталітаризму спливають у спотворених формах – залишилась звичка, що є хтось «старший». Виражається у прагненні бути «пересічним громадянином» - не проявляти ініціативу, не брати відповідальність, чекати, поки «держава зробить».

Психотип # 3. Плавання за течією

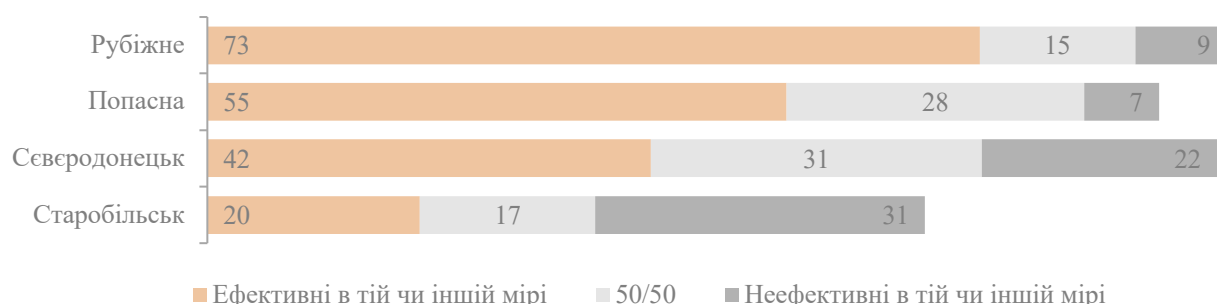
Цей психотип більш характерний для молоді. Він, на відміну від попереднього, не підкріплений сподіванням на когось. Проявляється у байдужості і непричетності до змін, по факту, відбувається перекладання відповідальності за прийняття рішень на інших.

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Найбільш активними учасниками зборів є співвласники ББ вікової групи «60+», серед яких 46% відвідали більше половини зустрічей, в той час як пасивністю традиційно відзначається молоде покоління.

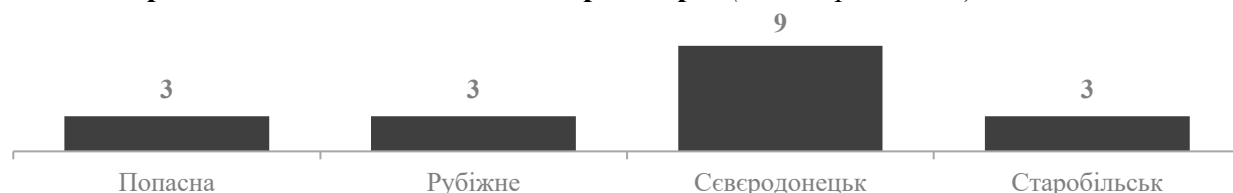
Канали інформування співвласників про перебіг справ в ОСББ є традиційними. Найпопулярнішими є загальні збори та дошки оголошень біля під'їздів. При цьому голови правління одного міста часто користуються групою у Viber для спілкування один з одним.

Мал. 34. Оцінка ефективності роботи загальних зборів ОСББ (у %, категорія ОСББ)

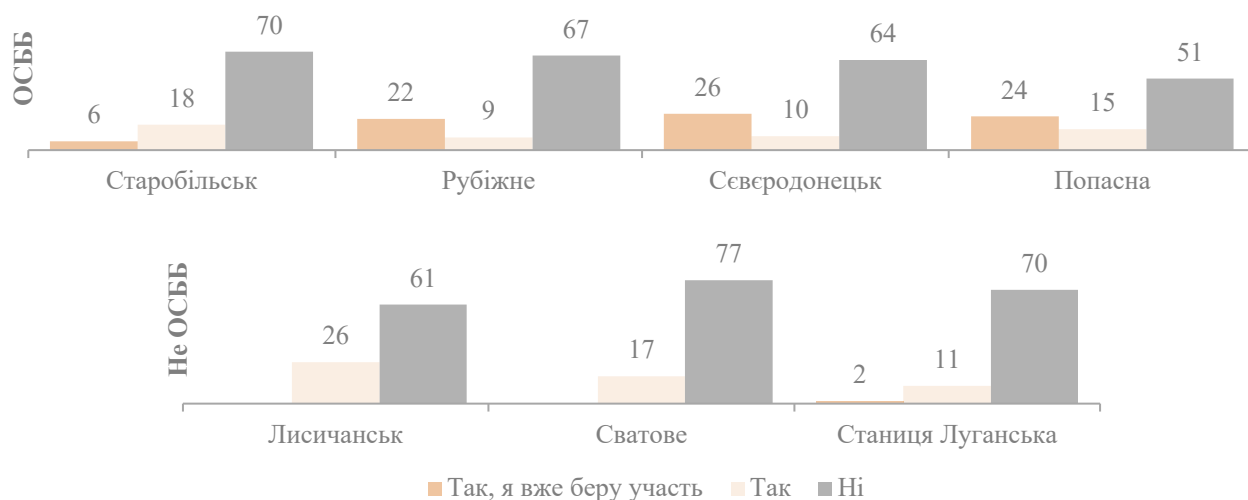


Показник залученості співвласників ББ до участі у загальних зборах в Луганській області є дещо вищим за Донецьку, так серед перших 52% власників квартир взяли участь у більше половини зустрічей, тоді як донеччани за аналогічними показниками мають 47%. **Найрозповсюдженішою причиною відмови від участі в усіх зборах є нестача часу, про яку говорять 60% співвласників багатоквартирних будинків.**

Мал. 35. Середня кількість загальних зборів на рік (категорія ОСББ)



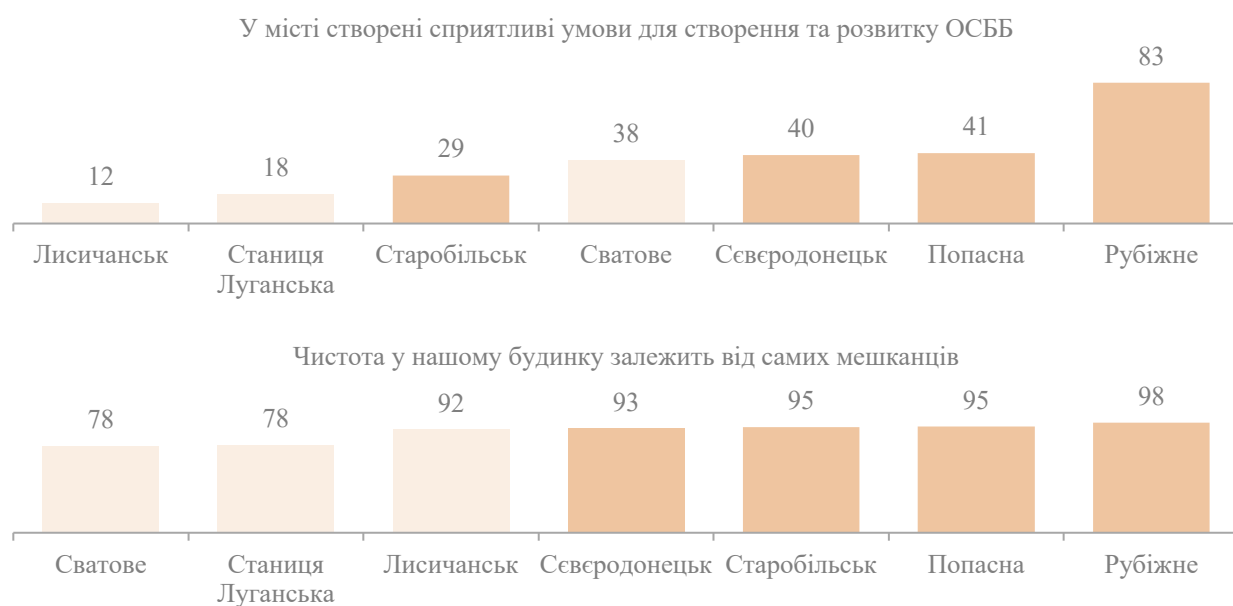
Мал. 36. Готовність долучатись до управління ОСББ (у %)



Переважна більшість співвласників не готова брати на себе відповідальність та долучатися до управління ОСББ. Дана тенденція характерна як для вже створених об'єднань, так і для міст, де ОСББ не функціонують (мал. 36). При цьому розуміння сутності діяльності об'єднань збільшує готовність до управлінських функцій. Так, власники квартир у вже створених об'єднаннях у 33% випадків або вже беруть участь в управлінні ББ, або готові це робити. Тоді як серед необ'єднаних таке бажання демонструє майже вдвічі менше співвласників – 18%.

Створення ОСББ має позитивний вплив на ставлення співвласників до спільного майна (мал. 37). На показники впливає розуміння відповідальності за будинок, яку мають нести усі власники квартир. При цьому не завжди наявність успішних кейсів свідчить про існуючі умови для створення ОСББ, що демонструє приклад міста Сватове. Регулярна інформаційна кампанія з боку ОМС дає свої позитивні результати, так умови у місті для створення об'єднань сприятливими вважає майже 40% населення.

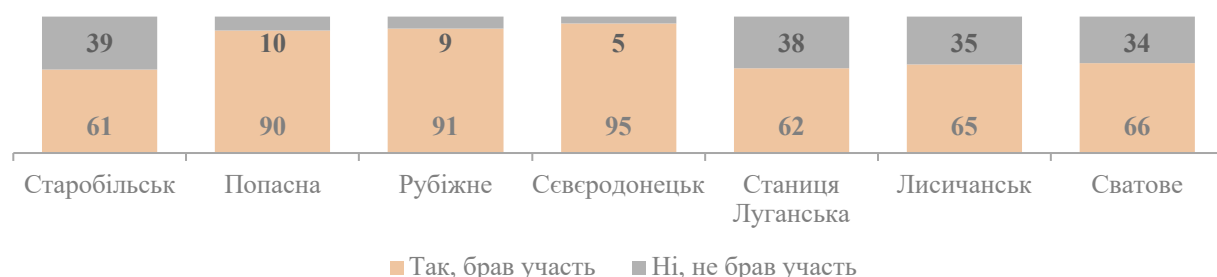
Мал. 37. Межі відповідальності (у %, за варіантами відповіді «Повністю згоден» та «Скоріше, згоден»)





Переважно, власники квартир у будинках, що вже об'єднані, активніше долучаються до заходів у будинку, виключенням є Старобільськ, де показник активності тримається на рівні необ'єднаних будинків (мал. 38). Це пов'язано з наявністю правління, що займається організацією заходів та активізацією участі власників квартир у житті ББ. Тоді як у необ'єднаних будинках, зазвичай, не такий розвинений інструмент інформування співвласників, а заходи мають поодинокий характер.

Мал. 38. Громадська активність співвласників багатоквартирних будинків за останній рік (на рівні будинку) (у %)



Найпоширеніші практики спільних заходів в ОСББ / ББ:

- толоки, прибирання прибудинкової території;
- прибирання під'їздів;
- робота над естетикою прибудинкової території (висадка квітів, покраска лавочок тощо);
- розвиток інфраструктури для дітей;
- спільне дозвілля у трьох формах;
- суміщення корисної для будинку роботи та святкування після неї;
- святкування, приурочені до якоїсь нагоди (День двора, Масляна тощо);
- святкування без особливого приводу;
- проведення ремонтних робіт по будинку.

Найбільш активними учасниками заходів, організованих у багатоквартирних будинках, є жінки та старша вікова група. Серед тих, хто брав участь у заходах за останній рік і проживає в будинку з ОСББ – жінок 58%, у будинках без об'єднань - 66% активістів є жінки. В обох випадках, 38% учасників заходів по будинку – це категорія «60+».

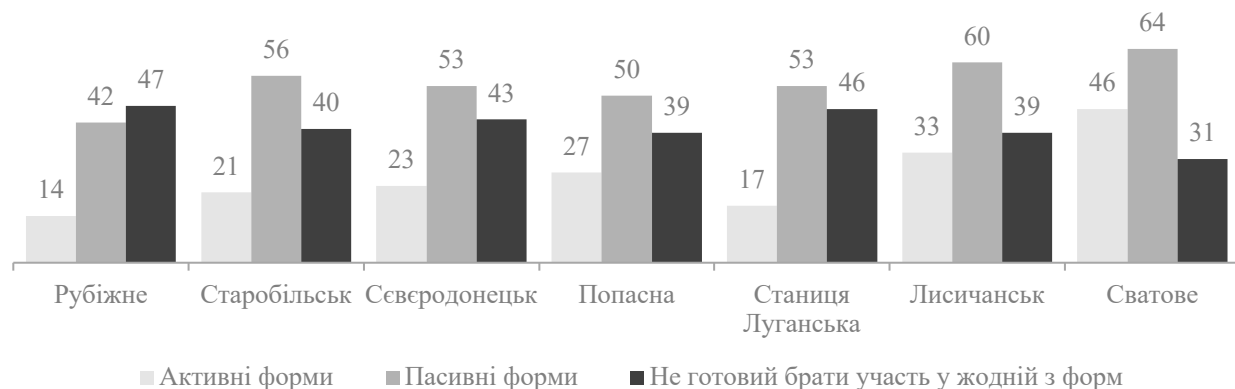
Вищий рівень поінформованості про стан справ у ББ демонструють співвласники об'єднаних багатоквартирних будинків. Виключенням є Станиця Луганська та Старобільськ (мал. 39). Так, у смт 71% власників квартир обізнані про перебіг справ на високому рівні, що пояснюється об'єктивним фактором: більша частина ББ є двоповерховими. Тоді як Старобільськ характеризується низьким рівнем комунікації між співвласниками та головами правління.

Мал. 39. Рівень поінформованості про стан справ у ОСББ / будинку (у %)



Більшу готовність долучатися до активних форм реалізації ініціатив ОСББ демонструють власники квартир у містах, де вони ще не створені (мал. 39), тут її декларує у середньому 32%. Тоді як для співвласників об'єднаних ББ середній показник становить 21%. Дана практика пояснюється тим, що у випадках, коли ОСББ не створено, співвласники активніше самостійно вирішують проблемні питання з ремонтом, які не в змозі закрити управляючі компанії.

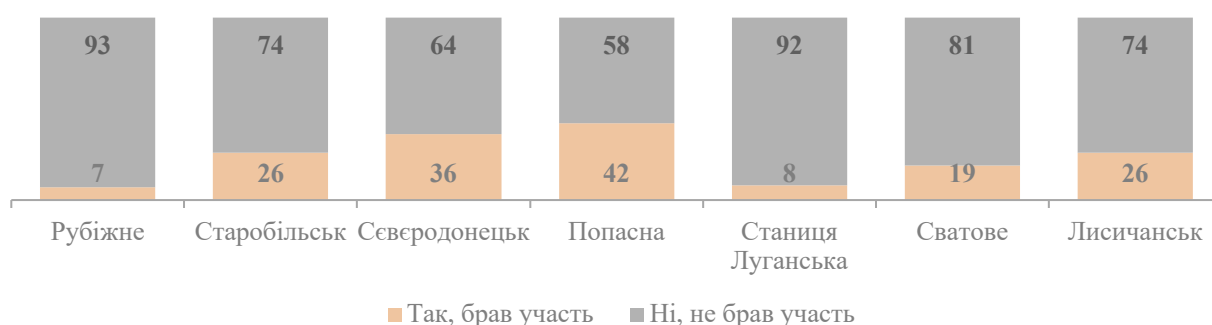
Мал. 39. Готовність долучатись до різних форм реалізації ініціатив ОСББ (у %)



Практики громадської участі

По Луганській області показник участі у різних формах громадської активності різниться в залежності від того, до якої з категорій відноситься населений пункт. Так, **серед співвласників в ОСББ 36% брали участь хоча б в одній з форм громадської участі, тоді як серед будинків, не об'єднаних в ОСББ цей показник нижче більше, ніж у два рази, і становить 14%**. Найбільшою популярністю серед обох категорій користуються такі види участі: відвідування заходів громадських організацій; підписування петицій / звернення; робота волонтером або участь в благодійних акціях.

Мал. 40. Практики участі власників квартир в ОСББ за останній рік (на рівні міста) (у %)



Основні проблеми у функціонуванні інструментів громадської участі:

- громадські слухання без можливості впливати на рішення (Старобільськ, Лисичанськ, Северодонецьк, Станиця Луганська);
- громадські слухання та сесії у кулуарах (Лисичанськ, Северодонецьк, Старобільськ);
- несприйняття / гальмування ініціатив (Станиця Луганська).

Заходи громадської активності

Найпоширеніші заходи громадської активності на рівні міста:

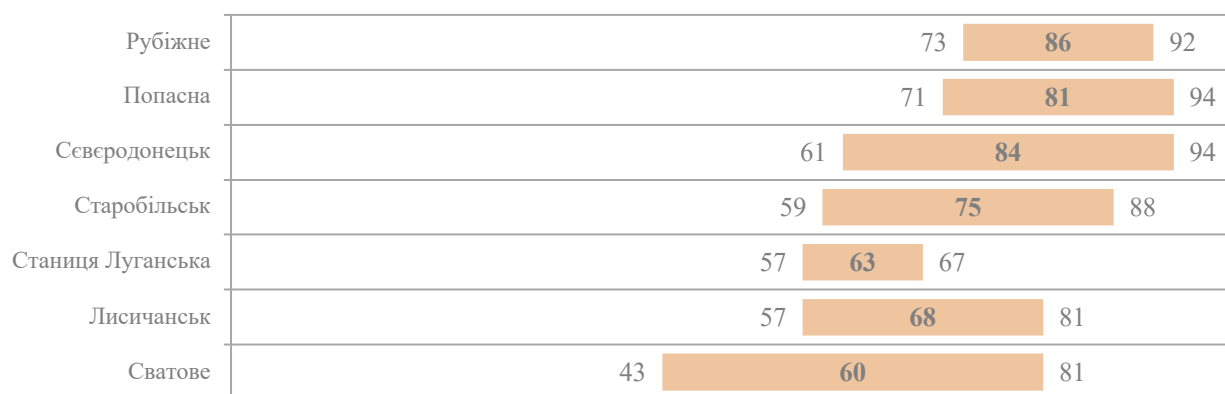
- толоки, заходи з прибирання міста;
- традиційні українські свята і заходи зі збереження українських традицій;
- благодійні акції;
- заходи патріотичного спрямування;
- державні свята;
- конкурси для багатоквартирних будинків: «Краще подвір'я», «Кращий будинок», «Краще ОСББ» тощо.

Високий рівень очікувань від місцевої влади в організації різних заходів характерний для власників квартир об'єднаних і необ'єднаних будинків, середні оцінки коливаються від 60% до 83% (мал. 42). При цьому, вищий рівень очікувань декларують співвласники, будинки яких входять в ОСББ, але вони ж демонструють і вищий рівень готовності долучатися до ініціатив ОМС (мал. 44). Це можна пояснити наявністю досвіду комунікації з місцевою владою та реалізацією спільних проєктів. При цьому для ОМС характерна декларована готовність долучатись майже до всіх форматів участі.

Мал. 41. Оцінка форм громадської активності, які має організовувати місцева влада (у %)



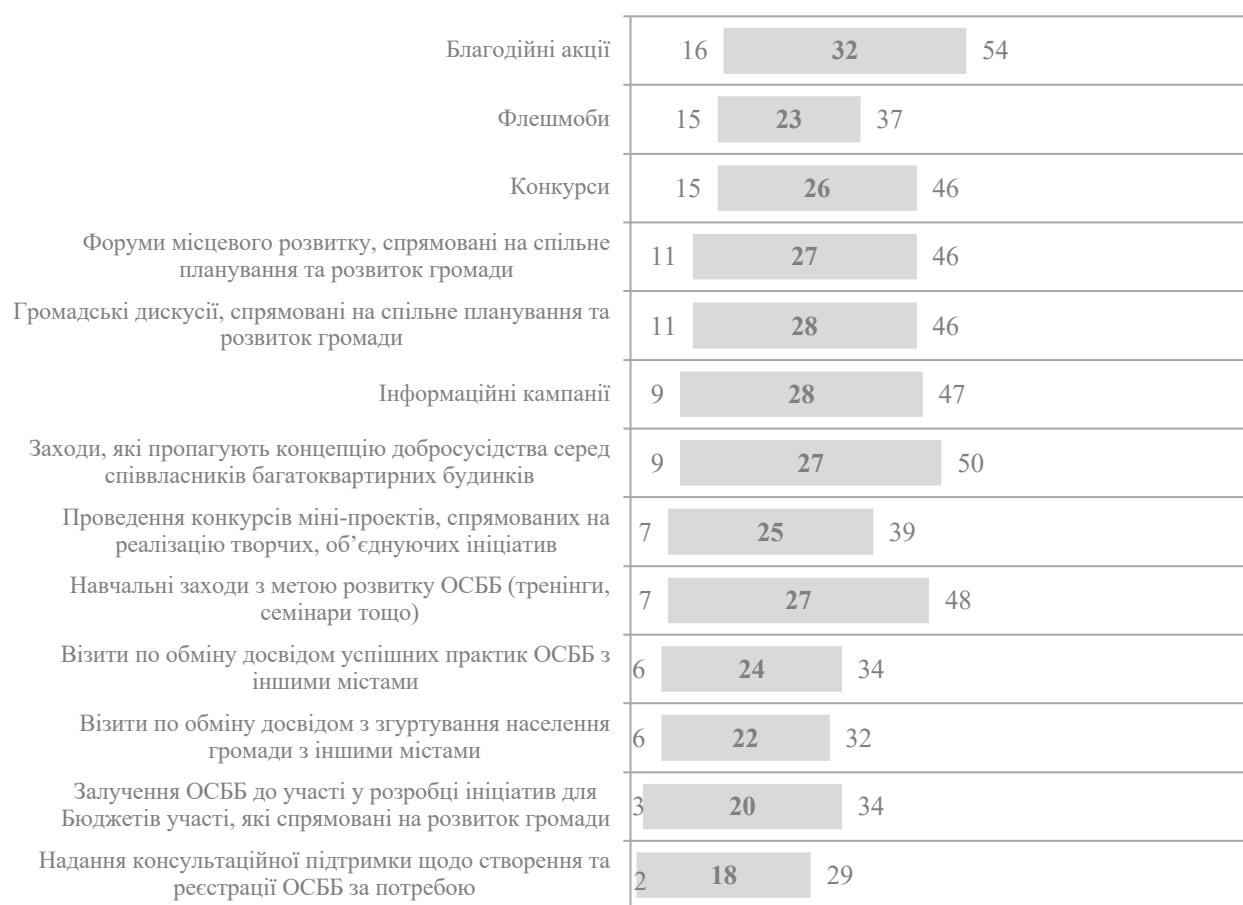
Мал. 42. Оцінка форм громадської активності, які має організовувати місцева влада у розрізі населених пунктів (у %)



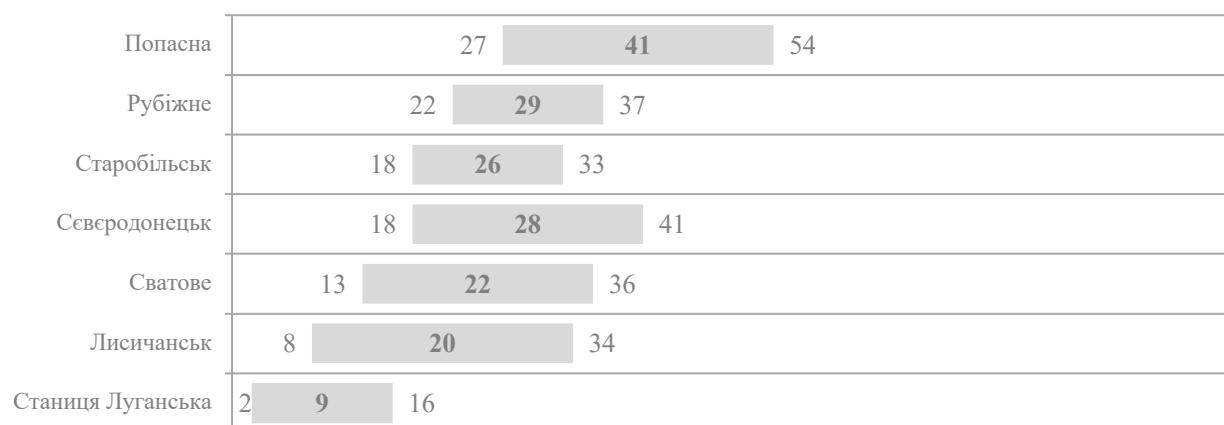
ТОП-5 тематик, які має ініціювати влада

- 1- Проведення конкурсів міні-проектів, спрямованих на реалізацію творчих, об'єднуючих ініціатив
- 2- Навчальні заходи з метою розвитку ОСББ (тренінги, семінари тощо)
- 3- Надання консультаційної підтримки щодо створення та реєстрації ОСББ (за потребою)
- 4- Громадські дискусії, спрямовані на спільне планування та розвиток громади
- 5- Інформаційні кампанії

Мал. 43. Готовність власників квартир брати участь у заходах, ініційованих міською владою (у %)



Мал. 43. Готовність власників квартир брати участь у заходах, ініційованих міською владою у розрізі населених пунктів (у %)



ТОП-5 тематик заходів, до яких готові долучатись співвласники багатоквартирних будинків

- 1- Благодійні акції
- 2- Інформаційні кампанії
- 3- Громадські дискусії, спрямовані на спільне планування та розвиток громади
- 4- Форуми місцевого розвитку, спрямовані на спільне планування та розвиток громади
- 5- Заходи, які пропагують концепцію добросусідства серед співвласників багатоквартирних будинків

Можливості для навчання ОСББ

Актуальні тематики:

1. Зміни в законодавчому полі ЖКГ / ОСББ;
2. Юридичні навички, зокрема, договірні відносини;
3. Бухгалтерські навички;
4. Загальний менеджмент / менеджмент проєктів / грантрайтинг / фандрайзинг / бізнес ОСББ;
5. Соціальні медіа і просування в них;
6. Навчання співвласників технічній та фінансовій грамотності.

Затребувані формати:

- Обмін досвідом;
- Практикоорієнтовний формат;
- Історії успіху;
- Навчання через екстраполяцію досвіду успішних кейсів, що мають схожі вихідні умови.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Даний розділ є своєрідною інструкцією щодо подальших кроків у напрямку розробки комплексного **плану дій з формування культури добросусідства та активного громадянства** через використання потенціалу інструменту ОСББ на території Донецької та Луганської областей.

Крок 1. Прийняття теорії змін та моделювання ситуацій як базового інструментарію для розробки плану дій.

Крок 2. Визначення рівня, на якому здійснюватиметься подальша діяльність.

Можливі варіанти:

- 1- Широке і поверхнева інтервенція
- 2- **Широка і глибока інтервенція**
- 3- Вузька та поверхнева інтервенція
- 4- Вузька та глибока інтервенція

Рекомендований варіант: 2 – широка та глибока інтервенція

Крок 3. Визначення ключових учасників даного процесу.

- **Основні суб'єкти:** ОМС та співвласники багатоквартирних будинків
- **Суб'єкти, яких торкнуться майбутні зміни:** управляючі компанії
- **Суб'єкти, що володіють необхідним ресурсом для реалізації плану дій:** громадські об'єднання, експерти, міжнародні програми матеріально-технічної допомоги, виконавчі органи державної влади, законодавчий орган державної влади
- **Суб'єкти, які можуть чинити негативний вплив на реалізацію плану дій:** політичні сили та окремі політичні актори, управляючі компанії

Крок 4. Прийняття як відправної позиції неоднорідність нинішнього стану 15 населених пунктів проєкту та їх категоризацію, наведену у **табл. 1 – 3**.

Крок 5. Прийняття того, що досягнення мети щодо формування культури добросусідства та активного громадянства можливо через **три етапи дій (табл. 4)** – інформування (формуємо знання) – формування базових навичок (формуємо зацікавленість/лояльність) – забезпечення сталих результатів (формуємо амбасадорів ОСББ).

Крок 6. Визначення, що ключові змістовні якорі для просування ідеї розвитку ОСББ, знаходяться у кількісних показниках підтримки об'єднання як співвласниками, які вже мають досвід управління у такій формі, так і тими, хто ще не має його, а також в існуючих образах. **Саме ці кількісні та якісні показники є змістовною основою для побудови комунікативної стратегії, для конструювання цікавих/нових смислів, пошуку нових аргументів «за», а також візуалізації усієї палітри виявленого унікального досвіду 15 населених пунктів.**

Крок 7. Прийняття необхідності врахування у розробці плану дій реалій сьогоdnішнього суспільства, з його, з однієї сторони, перенасиченістю інформацією, яка подається у типовій формі; з іншої сторони, не зникаючого запиту на інноваційні і креативні рішення та нестандартний підхід. Дана позиція вимагає усвідомлення та прийняття того, що **не будь-яка активність є кроком до активного громадянства**. Не зважаючи на те, що участь у розважальних заходах є найвищою, проте вона не примножує відповідальність за дії. **А тому**

рівні та спрямування форм активностей мають відповідати, по-перше, конкретній цільовій групі, а по-друге, меті, яку ми прагнемо досягти (відповідно до фаз з табл. 4).

Крок 8. Здійснення широкої та глибокої інтервенції передбачає комплексність та довготривалість системних дій, а тому мінімальним відрізком часу для впровадження дій є один рік. Окрім цього, такий масштаб запланованих змін передбачає роботу не тільки на локальному рівні (рівні конкретних населених пунктів), але й на рівні інститутів, що володіють законодавчою ініціативою.

Крок 9. Визначення ключових показників моніторингу та оцінки.

Крок 10. Впровадження та відстеження змін через порівняння з відправною позицією, дослідженою в межах даного проєкту.