



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ОЦІНКА СТАНУ ТА ПЕРСПЕКТИВ РОЗВИТКУ ОСББ

КЕЙСИ МІСТ ДОНЕЦЬКОЇ ТА ЛУГАНСЬКОЇ ОБЛАСТЕЙ

22 КВІТНЯ 2020

Оцінка стану та перспектив розвитку ОСББ. Звіт за результатами соціологічного дослідження. Частина 2.

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

ДОНЕЦЬКА ОБЛАСТЬ.....	- 4 -
КЕЙС # 1 МАРІУПОЛЬ.....	- 4 -
КЕЙС # 2 БАХМУТ	- 24 -
КЕЙС # 3 ТОРЕЦЬК	- 45 -
КЕЙС # 4 СЛОВ'ЯНСЬК.....	- 65 -
КЕЙС # 5 КОСТЯНТИНІВКА	- 82 -
КЕЙС # 6 КРАМАТОРСЬК.....	- 100 -
КЕЙС # 7 ПОКРОВСЬК	- 120 -
КЕЙС # 8 ДРУЖКІВКА.....	- 142 -
ЛУГАНСЬКА ОБЛАСТЬ	- 158 -
КЕЙС # 1 РУБІЖНЕ.....	- 158 -
КЕЙС # 2 ПОПАСНА	- 176 -
КЕЙС # 3 СЄВЄРОДОНЕЦЬК.....	- 194 -
КЕЙС # 4 СВАТОВЕ	- 217 -
КЕЙС # 5 ЛИСИЧАНСЬК.....	- 232 -
КЕЙС # 6 СТАРОБІЛЬСЬК.....	- 248 -
КЕЙС # 7 СТАНИЦЯ ЛУГАНСЬКА.....	- 266 -

ДОНЕЦЬКА ОБЛАСТЬ

КЕЙС # 1 МАРІУПОЛЬ

СПЕЦИФІКА КЕЙСУ: ЕКСТРАПОЛЮЄМО УСПІХ НА ІНШИХ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	444 493
Кількість ББ	1917
Кількість ОСББ	800
Кількість ББ, що входять в ОСББ	828
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	43,2%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ

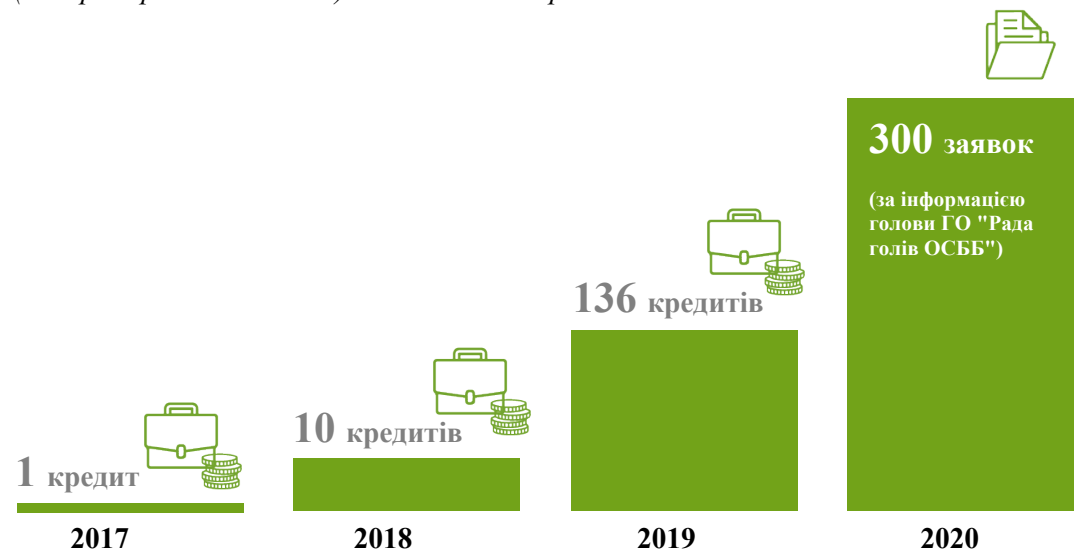


високий рівень

Деталізація умов, створених ОМС для розвитку ОСББ

- 1- Міським бюджетом виділяється 150-200 мільйонів гривень на програми фінансової підтримки ОСББ щороку
- 2- Створено спеціалізоване Управління з питань розвитку та підтримки ОСББ, яке займається інформаційною, консультаційною, організаційною підтримкою:
 - ініціативних груп, які прагнуть створити ОСББ
 - вже існуючих ОСББ.
- 3- Діє 6 програм / положень, які передбачають підтримку ОСББ у різних формах та обсягах, зокрема
 - методична допомога ОСББ
 - Підстава:** Розпорядження № 288р «Про затвердження складу робочої групи з реформування житлово-комунального господарства та сприяння створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в м. Маріуполі» від 23.05.2016 р.
 - системний розвиток ОСББ
 - Підстава:** Рішення № 7/9-519 «Про програму підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 2016-2021 роки» від 28.07.2016 р.
 - пріоритет при оцінюванні проектів для раніше створених ОСББ в межах Громадського бюджету
 - Підстава:** Рішення № 7/45-4406 «Про внесення змін до рішення Маріупольської міської ради від 28.02.2018 № 7/28-2437 «Про затвердження Положення про громадський бюджет м. Маріуполя» (зі змінами)» від 25.09.2019
 - кредитування на енергозбереження
 - Підстава:** Рішення № 7/13-912 «Про затвердження Програми з відшкодування частини суми кредиту на енергоефективні заходи для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) м. Маріуполя на 2017 – 2019 роки ("Теплий дім")» від 01.12.2016 р. (Програма спрямована на реалізацію постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2011 р. № 1056)
 - Підстава:** Рішення № 7/48-4798 «Про затвердження Програми з відшкодування частини витрат на енергомодернізацію багатоквартирних будинків та частини

відсоткових ставок за кредитами на енергоефективні заходи для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) м. Маріуполя на 2020 – 2023 роки ("Енергоефективний дім")» від 24.12.2019 р.



- капітальний ремонт житлового фонду

Підстава: Рішення № 7/48-4777 «Про програму економічного і соціального розвитку м. Маріуполя на 2020 рік» від 24.12.2019 р.

- благоустрій

Підстава: Рішення № 7/49-4938 «Про затвердження Програми "Затишний двір» від 22.01.2020 р.

«Мы всем потенциальным председателям, инициативным группам, которые хотят создать, говорим, что за 5 лет у вас будет (легко запомнить, если смотреть на руку) 5 инициатив» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

- 4- Безкоштовна допомога з відновленням технічної документації на будинки

«Восстановление технической документации на многоквартирные дома – это со средств городского бюджета, это по умолчанию. Это закон говорит об этом» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

На стадії реалізації:

- у 2020 році Управління з питань розвитку та підтримки ОСББ планує створення мережі філій, які будуть працювати у кожному з районів міста.

Деталізація проявів високої зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

Дії, спрямовані на розвиток ОСББ:

- 1- проведення тренінгів та семінарів для представників ОСББ

«Мы обучаем председателей, проводим всякие семинары» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

- 2- проведення зустрічей із представниками ОСББ для вирішення нагальних питань

«Мы постоянно собираемся с председателями, есть общественная организация, которая называется «Рада голів», есть группа в сетях. Есть проблематика, мы видим, что она набирает обороты, начинаем встречаться, общаться» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

- 3- посередництво між ОСББ та керівниками обслуговуючих компаній, виконавців послуг для конструктивного вирішення питань

«Есть проблема с ДТЭК, меняют договора, есть какое-то недопонимание. Мы написали, что будет круглый стол, кто будет участвовать, давайте человек 10. Они сами определили лидеров в этой же группе, и мне выкатывают. Я приглашаю эти 10 фамилий, руководителя ДТЭК, и мы вместе обсуждаем. Понимание есть, потом тиражируем это понимание на всех» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

- 4- проведення конкурсів серед ОСББ

«Уже есть разработанный Управлением поддержки ОСМД конкурс с несколькими номинациями, причем, с номинациями для новеньких ОСМД... Этот конкурс называется «ОСМД понад усе» (Маріуполь, ГІ, ГО)

- 5- залучення активних мешканців міста до навчання, для підготовки «наступного покоління голів ОСББ»

«Стартовала идея «Молодой председатель». Дело в том, что большинство председателей 50+, хотелось бы, с одной стороны, молодых людей в эту профессию. С другой стороны, идеи и энергия молодежи, которая могла бы движению ОСМД добавить драйва. Сейчас студенты участвуют в этой программе, вносят какие-то свои идеи, это очень интересно» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

Деталізація інституційної підтримки ОСББ

У Маріуполі діє **15 організацій**, які фокусуються на об'єднанні ОСББ, захисті їх інтересів та прав, консультаційній підтримці.

Найбільш активно та чисельною громадською організацією, що працює у Маріуполі та представляє інтереси ОСББ є **«Рада голів ОСББ»**, до якої входять більше половини керівників ОСББ міста.

У місті утворено **10 асоціацій**, які об'єднують декілька ОСББ для вирішення колективних питань.

«У нас есть ассоциации, порядка 10, наверное, в городе, и общественная организация «Рада голів», есть еще организации районные. Будем говорить, что активные – это ассоциации, потому что там есть четкое понимание, Владислава организация, потому что туда входит большинство» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

Сильна сторона інституційної підтримки:

- **партнерство** ГО «Рада голів ОСББ» та Управління з питань розвитку та підтримки ОСББ. Є розуміння, що вони працюють над однією справою та мають однакове бачення фінальної мети своєї роботи. Ці дві інституції виступають у Маріуполі двома міцними стовпами, які дозволяють реалізовувати комплекс заходів із забезпеченням підтримки на всіх етапах: інформаційному, комунікаційному, організаційному, фінансовому тощо.

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ОСББ

Те, як бачать ОСББ голови правління у Маріуполі залежить від

- 1- власне ставлення до житлового фонду,
- 2- бачення співвласників багатоквартирних будинків, в якому створено ОСББ.

Образ # 1.

Зважаючи на старість житлового фонду (що не є специфікою міста), будинки асоціюються зі старою машиною, в яку роками не вкладали гроші і яку поставили у гараж іржавіти. Але зараз, ставши ОСББ, «машина» отримує друге дихання та прагне до відновлення і подальшого використання.

«Тот двоечник, который везде рвется вперед, все делает, и он вырвется в отличники» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

Образ # 2.

Відсутність однорідності ставлення мешканців до роботи правління ОСББ.

«Как доминошка – черная и белая. Половина белая – это те люди, ради которых ты хочешь что-то делать, которые тебя поддерживают. И та черная половинка, которая против» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

Образ # 3.

Інертність.

«У меня это лентяй, пассивный человек, который живет, как живет... Он сидит на берегу реки и чего-то ждет» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ч)

Образ #4.

Перекладання відповідальності за розвиток ОСББ на голову правління.

«Кот, который гуляет сам по себе. Если у тебя все получилось, то класс, если нет, он идет гулять дальше» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

Керівники новостворених ОСББ вкладають більше негативних асоціацій в образ, ніж давно функціонуючих ОСББ, оскільки останні вже мають результати як у вдосконаленні технічного стану будинку, так і у налагодженні взаємодії зі співвласниками багатоквартирного будинку.

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ



ВИСОКО ПОЗИТИВНЕ

Передумови позитивного ставлення до ОСББ:

- 1- ЖКГ – пріоритет розвитку міста

Міська влада Маріуполя одним із пріоритетних напрямків розвитку міста обрала зміни у сфері житлово-комунального господарства. За словами голови ГО «Рада голів ОСББ» цьому сприяло соціологічне дослідження, яке було проведено міською

владою, та яке показало, що саме проблеми ЖКГ посідають перші позиції та потребують негайного втручання.

Влада міста обрала створення ОСББ, як інструмент таких змін, та спрямувала свою політику на розвиток даної сфери. Міська влада **пропагує ОСББ як найкращий варіант** для співвласників багатоквартирних будинків підтримувати належний стан власних будинків завдяки інформаційним кампаніям, системній допомозі від профільних управлінь, запровадженню міських програм фінансової підтримки ОСББ тощо.

Голова профільного управління зазначає, що місто має високий потенціал розвитку ОСББ, та прогнозує 100-відсоткове перетворення всіх багатоквартирних будинків у ОСББ за 6 років.

Підтвердженням правильного курсу процесу реформування сфери ЖКГ є рівень його підтримки мешканцями багатоквартирних будинків до моменту створення ОСББ.

-2- Паразитизація керуючих компаній – невідповідність вартості якості

«Очень помогла фирма «Місто для людей». Они делали все, чтобы мы вышли в ОСББ. Они ничего не делали, деньги брали, а вкладывали минимально. Это был толчок» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ч)

Маріуполь є тим містом, в якому **фіксується однотайність в оцінках позитивного впливу функціонування ОСББ** на власників квартир, будинки та місто в цілому усіх цільових груп проекту – самих власників квартир у багатоквартирних будинках, представників профільних громадських організацій, голів правлінь ОСББ та представників міської влади.

Мал. 1. ОСББ як можливість (у %)



Не зважаючи на те, що більше 80% власників квартир погоджуються, що ОСББ є інструментом, який дозволяє державі зняти з себе відповідальність за незадовільний стан житлового фонду, **успішні локальні практики функціонування цих об'єднань дозволили нейтралізувати негативний вплив такого переконання на загальне ставлення до ОСББ (мал. 2).**

Мал. 2. Негативні образи ОСББ (у %)



Деталізація ставлення населення до ОСББ

Ключові показники, важливі з точки зору екстраполяції досвіду:

- 1- **Наявність у місті практик успішного функціонування ОСББ створює своєрідний позитивний фон** для сприйняття рештою населення даного об'єднання, на що вказує факт збільшення на 22% долі тої категорії співвласників багатоквартирних будинків, які підтримували процес об'єднання протягом останніх трьох років у порівнянні з ситуацією, яка була десять років тому (табл. 1).
- 2- **Основний ресурс проактивних мешканців серед співвласників багатоквартирних будинків у віці 40 – 59 років.** Прагнення стабільності, бажання створення комфортних умови для свого проживання і при цьому зміни у ритмі життя, що пов'язані з дорослішанням дітей і вивільненням певного часу на «громадські справи» - це те, чим відзначається вікова група старше 40 років. З цим і пов'язаний підвищений рівень її активності в оцінці ОСББ (табл. 2).

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

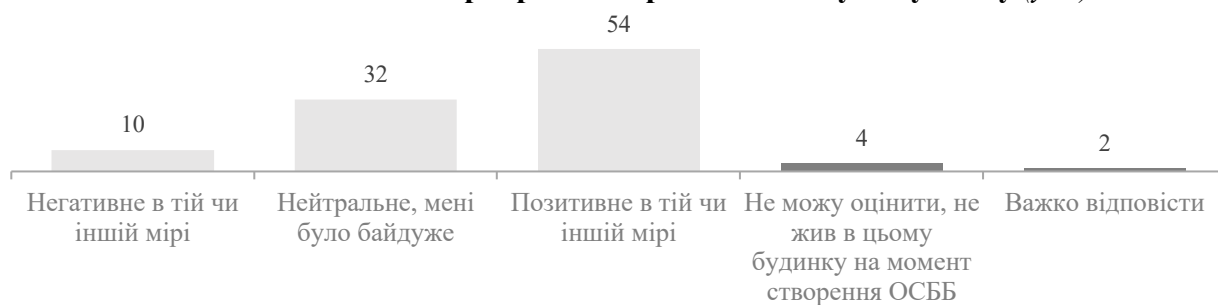


Табл. 1. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі року створення ОСББ (у %)

Варіанти відповіді	До 3-х років	Від 5 до 10 років	Більше 10 років	Не знаю
Негативне в тій чи іншій мірі	10	13	-	6
Нейтральне, мені було байдуже	28	43	54	33
Позитивне в тій чи іншій мірі	60	44	38	28
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	-	-	8	33
Важко відповісти	2	-	-	-
Всього	100	100	100	100

Табл. 2. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	7	5	13	6	12
Нейтральне, мені було байдуже	50	49	30	23	19
Позитивне в тій чи іншій мірі	29	36	54	71	67
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	14	8	-	-	-
Важко відповісти	-	3	3	-	2
Всього	100	100	100	100	100

-3- Сам факт створення та роботи ОСББ додає мінімум 19% прихильників такого об'єднання (табл. 3). Якщо в цілому до створення ОСББ 54% співвласників багатоквартирних будинків позитивно ставились до об'єднання, то після його оформлення цей показник зріс до 73%.

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



Табл. 3. Як змінилась думка населення ДО та ПІСЛЯ створення ОСББ у їх будинку (у %)

Попереднє ставлення	Покращилось в тій чи іншій мірі	Не змінилося	Погіршилося в тій чи іншій мірі	Всього
Негативне в тій чи іншій мірі	47	47	5	100
Нейтральне, мені було байдуже	55	39	6	100
Позитивне в тій чи іншій мірі	67	29	5	100

Табл. 4. Причини покращення ставлення до ОСББ (відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Замінили вікна / двері	44
Замінили труби / комунікації	37
Благоустрій двору	31
Встановили дитячі та спортивні майданчики	29
Відремонтували покрівлю	22
Ремонт під'їздів	18
Покрацили освітлення	12
Робота правління	11
Поставили камери відео нагляду	10
Стало чистіше	10
Оперативно приймаються рішення / виграємо конкурси, гранти	8
Обіцянки ремонту в майбутньому	6
Абстрактне (почали щось робити тощо)	5
Встановили лічильники	3
Зробили капітальний ремонт	2
Зменшилися комунальні платежі	2

Табл. 5. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ (у %)

Параметр	Зміни на гірше	Змін немає	Зміни на краще	Важко відповісти
Чистота вулиць та ефективність прибирання	1	18	80	1
Освітлення у під'їзді	-	21	78	1
Чистота у під'їзді	2	20	78	1
Вивіз сміття	2	32	66	1
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	-	32	66	3
Температурний режим у приміщенні	-	35	65	-
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	3	32	64	1
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	3	32	64	1
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	2	35	63	1
Технічний стан будинку	6	28	62	5
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	3	41	55	1
Рівень озеленення прибудинкової території	7	38	55	1
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	5	41	53	1
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	1	49	50	1
Стан внутрішньоквартальних доріг	8	46	46	1
Стабільність роботи центрального опалення	1	55	44	1
Стабільність водопостачання	1	57	42	1
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	2	58	34	6
Стан ліфтів у будинку	1	35	26	38

- 4- Рівень задоволеності роботою ОСББ має взаємозв'язок з загальним емоційним фоном особи.** Мешканці, які вважають, що те як складається їх життя в більшій мірі залежить від зовнішніх обставин схильні скептичніше оцінювати роботу ОСББ (20%). В той час як ті, хто бере відповідальність за обставини у своєму житті на себе, демонструє більш позитивні настрої – серед них незадоволених 10%.

Мал. 5. Загальний рівень задоволеності роботою ОСББ (у %)



- 5- Задоволеність різними аспектами життя в ОСББ в певній мірі залежить від участі людини в управлінні / залучення до механізмів прийняття рішень,** зокрема до участі у загальних зборах. Так мешканці, які були присутні на менше ніж на половині зборів, більш негативно оцінюють життя ОСББ. Різниця в оцінках активних та пасивних співвласників багатоквартирних будинків коливається від 8% (ставлення сусідів один до одного) до 36% (компетентність голови правління ОСББ).

Мал. 6. Задоволеність окремими аспектами життя в ОСББ (у %)



Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

- 1. Синергія дій** місцевої влади – громадських об'єднань – співвласників багатоквартирних будинків

«Дают хорошую уверенность городские программы, которые помогают развивать и улучшать жилищный фонд в Мариуполе. Это нас окрыляет, потому что без этих программ, наши дома, которые были практически в разрушенном состоянии, поднять было бы невозможно. Реализация этих программ позволяет мечтать, надеяться и верить» (Мариуполь, ФГД, ОСББ, ж)

- 2. ОСББ – пріоритет фокусу уваги муніципалітету**

Переваги ОСББ при участі у програмах для багатоквартирних будинків над будинками, що знаходяться в управлінні компаній.

- 3. Стратегія приєднання до успіху**

- усвідомлення вигід від створення успішних прикладів функціонування ОСББ та масштабування цього досвіду. Більше 43% багатоквартирних будинків, які обрали формою управління ОСББ.

«Сейчас 40% жилого фонда в ОСМД. Это примерно каждый второй дом уже в ОСМД. Когда ты идешь через двор и понимаешь, что через двор – комфортный двор. Ты же задаешь себе вопрос: Почему у него комфортно, а у меня некомфортно? Наверное, у него ОСМД. Так и я хочу ОСМД» (Мариуполь, ФГД, ОСББ, ж)

- підтримка зі сторони функціонуючих ОСББ, які пропонують свою допомогу у створенні об'єднання.

«Когда они у себя в доме все реализовали, их уже начинает беспокоить что-то, или идут в соседний двор, говорят: «Давайте у вас создадим ОСМД, чтобы тоже было красиво» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

4. Незадоволеність якістю обслуговування управляючої компанії

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Специфічні

1. Інформаційні обриви

Незважаючи на те, що цільові групи частіше наголошують на браку інформації, проте в даному випадку більш доречно говорити про обриви у комунікаційному ланцюжку. Інформація не доходить / частково доходить / не в повному обсязі доходить до реципієнтів.

«Недостаточно информации разъяснительной. Может быть, нужна какая-то программа на местном уровне телевиденья сделать, может быть, в рамках Вашего проекта сделать. Наши люди страдают незнанием, незнанием своих прав и обязанностей» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

2. Організаційні та фінансові обмеження

Неспроможність муніципального бюджету забезпечити більшу кількість новостворених ОСББ мотиваційними благами (капітальний ремонт, наприклад) за один бюджетний рік. Зважаючи на те, що відсутність такої підтримки у перший рік функціонування ОСББ, ймовірно за все, негативно позначиться на рівні мотивованості співвласників багатоквартирних будинків, даний чинник виступає уповільнюючим фактором у процесі створення об'єднань.

«Можно сейчас упереться и все дома сделать ОСМД, и они готовы это сделать, на самом деле, но мы свои обещания не успеем реализовать. Если мы в год можем делать только 100 капитальных ремонтов, то если я создам 300 ОСМД, я на следующий год дам только 100 капитальных ремонтов» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

Типові

1. Стигматизації - ОСББ = ЖЕК

«Многие ассоциируют ОСМД с ЖЭКом, которые не хотят читать, не хотят развиваться» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

2. Відсутність ініціативної групи

«Есть такие дома, в которых до сих пор нет этих 3 человек, в которых сидят на лавочках, рассуждают, как у них плохо, как хорошо у других» (Маріуполь, ГІ, ГО)

3. Відсутність лідера

«Это неинициативные люди, там просто лидера нет. Сегодня там лидера нет, а завтра он там появляется» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



середній рівень

Практики громадської участі на рівні будинку

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1- 44% співвласників багатоквартирних будинків декларують свою участь у більше половини усіх загальних зборів, які відбувались у ОСББ за останній рік (мал. 7).
- 2- Однозначне лідерство за рівнем активності належить віковій категорії 60 років та старше, в той час як невдоволених традиційно більше серед молодшого покоління. На цьому рівні відтворюється той самий механізм, що і на рівні держави в ситуації участі у виборах. Відмова молоді від участі у загальних зборах призводить до того, що вибір роблять за неї, але в такому випадку і рівень її співпричетності стає нижче (табл. 6).

Мал. 7. Частота участі у загальних зборах ОСББ (у %)

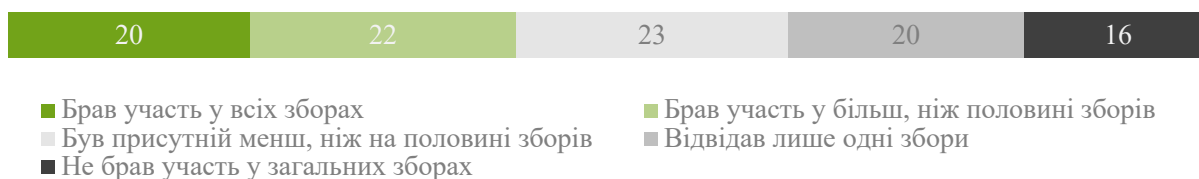


Табл. 6. Частота участі у загальних зборах ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Брав участь у всіх зборах	3	11	18	5	36
Брав участь у більш, ніж на половині зборів	5	14	24	28	29
Був присутній менш, ніж на половині зборів	18	16	22	26	10
Відвідав лише одні збори	20	21	18	15	3
Не брав участь у загальних зборах	55	39	18	26	23
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 7. Бар'єри участі у зборах ОСББ

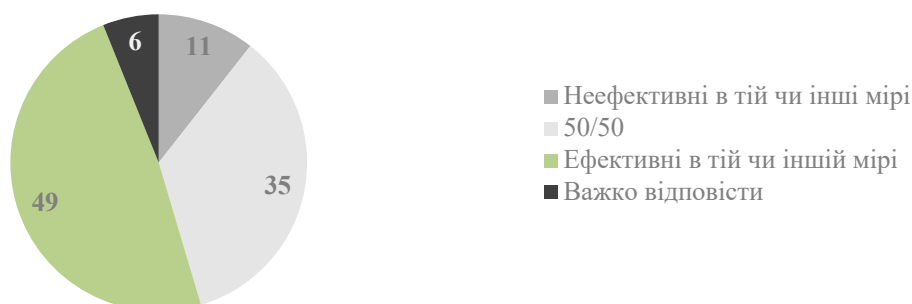
(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
У мене немає на це часу	68
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – люди не прислухаються один до одного	10
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – всі рішення приймаються одноосібно	7
Це пуста трата часу - інформацію можна розміщати на інформаційних стендах (дошках оголошень)	6
Мені не дають змогу висловити свої думки	1
Інше	9
<i>Стан здоров'я не завжди дозволяє бути на зборах (6)</i>	
<i>Збори не проводились (5)</i>	
<i>Забуваю, коли збори (1)</i>	

Мал. 8. Оцінка активності участі власників квартир в ОСББ у роботі загальних зборів (у %)



Мал. 9. Оцінка ефективності роботи загальних зборів ОСББ (у %)



Мал. 10. Приблизна кількість загальних зборів ОСББ за минулий рік (у %)

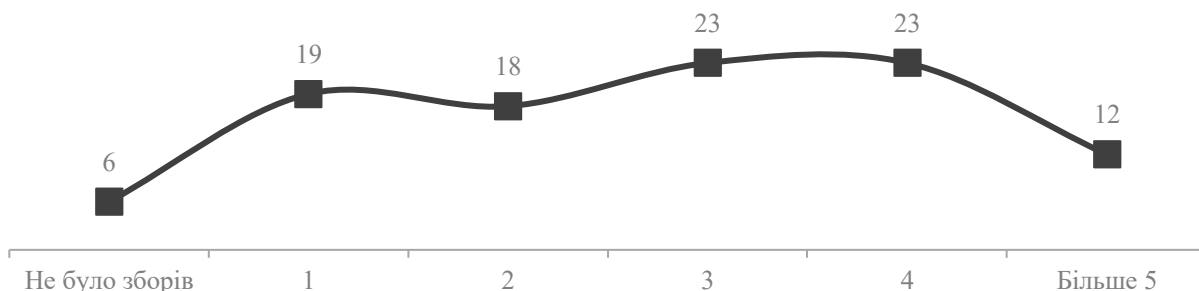


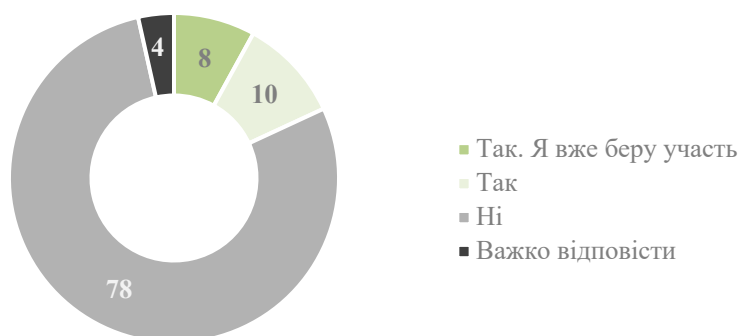
Табл. 8. Канали звітування про діяльність ОСББ

(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
Дошки оголошень	67
На загальних зборах	62
Чат у Вайбер	15
На офіційній сторінці ОСББ у соціальних мережах (Фейсбук / Інстаграм тощо)	2
Розсилка електронною поштою	1
Інформаційні буклети	1
Інше	15
Немає звітності (15)	
Особисте спілкування (або телефоном) з головою правління ОСББ (13)	

-3- Сумарно 18% співвласників багатоквартирних будинків або вже бере участь в управлінні ОСББ, або ж готові долучатись до цього процесу (мал. 11). Подібний рівень активності є найнижчим серед 10 населених пунктів Донецької та Луганської областей, в яких опитувались співвласники багатоквартирного будинку у створених ОСББ.

Мал. 11. Готовність долучатись до управління ОСББ (у %)



Мал. 12. Портрет активних мешканців, які готові долучатись або вже беруть участь в управлінні ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	8
30 – 39	17
40 – 49	14
50 – 59	19
60 +	42
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	58
Брав участь у більш, ніж половині зборів	22
Був присутній менш, ніж на половині зборів	14
Відвідав лише одні збори	3
Не брав участь у загальних зборах	3
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	39
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	53
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	6
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	3
Всього	100

Рушії активності голів правління ОСББ

-1- Визнання як мотиватор

Голови правління ОСББ вказують на те, що управління будинком є для них більше хобі, аніж роботою, оскільки заробітна плата голови правління зазвичай не перевищує мінімальної ставки, іноді є символічною або обов'язки взагалі виконуються на громадських засадах. Більшість має основну роботу, і керування ОСББ є додатковим навантаженням.

ОСББ є саме тим інструментом, який дозволяє амбітним, активним мешканцям реалізувати свої прагнення у визнанні, проявити себе у якості гарного організатора та керівника.

«Амбициозность. Чтобы о тебе говорили. Не сколько о тебе, сколько о твоём доме». (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

-2- Альтруїзм або підвищена соціальна відповідальність

Прагнення змін та бажання бути дотичним до них, розуміння власної відповідальності за ці зміни.

«Реализация мечты. Красивый город – красивые дома» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

Бар'єри для активності голів правління ОСББ:

- питання конструктивної та неконфліктної комунікації з мешканцями будинку, зокрема опозиційниками, незадоволеними діями правління ОСББ.

«Жильцы позволяют себе оскорблять председателя. «Да она ворует!» (восклицание жителей). Мало того, что она ведет проекты, работает с казной, притом ей жильцы ей в лицо говорят: «Еще какую-то бумажку написать она может, а председателем слаба, и ворует» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

- 4- Утворення ОСББ як форми управління будинком змінило ставлення мешканців до спільного майна. Якщо раніше власність завершувалась дверима квартири, то зараз зростає усвідомлення наявності спільного майна, яке мають утримувати всі співвласники багатоквартирного будинку (мал. 13).

Мал. 13. Межі відповідальності (у %)



- 5- Не зважаючи на те, що задоволених загальним рівнем згуртованості мешканців ОСББ, більше 55% (мал. 6), проте це найнижчий показник серед усіх інших параметрів оцінки об'єднання. **Соціальна взаємодія у Маріуполі між співвласниками багатоквартирних будинків не відзначається глибиною** – знаю, вітаюсь, проте більш тісний та предметний соціальний контакт властивий одиницям.

Табл. 9. Згуртованість мешканців ОСББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	-	8	50	42
Вітаюся з сусідами	-	14	55	32
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	7	52	33	10
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	30	55	12	4
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	67	29	4	1
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організуємо спільні свята і т.д.	45	50	4	2

Найпоширеніші практики взаємодії між мешканцями:

- толоки, прибирання прибудинкової території

«Когда они только создавались, на субботник выходило 5 человек, а когда появился уютный двор, то уже выходят все» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

- проведення свят

«Мы организовались и делали Масленицу. Люди каждый свое поприносил: кто блинов, я, допустим, пошла, купила конфет, бубликов. Вынесли стол, накрыли, чайник» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

«У них уже все общее, у них намного более дружественное отношение. Выходят во дворы праздновать какие-то мероприятия, жарить шашлыки» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

Табл. 10. Участь у заходах, організованих ОСББ, за останній рік

(відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Толоки / прибирання прибудинкової території / озеленення	41
Збори ОСББ	13
Здавав кошти на ремонт	17
Святкування	8
Інше	4
Не брав участь в жодному заході, організованих ОСББ	36

- 6- До проявів громадської активності, що не вимагає необхідності брати на себе відповідальність, декларативно готові більше 70% власників квартир в ОСББ (мал. 14). Проте в даному випадку мова йде переважно про роль виконавця, а на ініціатора.

Мал. 14. Готовність долучатись до різних форм реалізації ініціатив ОСББ
(у%, можливо декілька варіантів відповідей)



Практики громадської участі на рівні міста

Практики участі активу ОСББ:

- Консультативно-дорадча функція** – членство у громадських радах та громадських дорадчих органах при ОМС
- Співорганізація та співініціювання** загальноміських / національних заходів з питань розвитку ОСББ

«Наши мэ́р любезно поддержал нашу идею, мы сейчас работаем над проведением, учреждением ежегодного форума по программам поддержки ОСМД, с участием мэров городов и активистов ОСМД» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

- Участь у **Бюджеті участі**

«У нас в городе есть такая программа, и для ОСМД в том числе – городской бюджет. Люди увидели, что какая-то территория пустующая, на которой должна появиться детская площадка, или в детском садике сделать соляную комнату, которая оздоравливает детей. Такие громадські ініціативи» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

Мал. 15. Практики участі власників квартир в ОСББ за останній рік. Соціально-політична активність. (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Мал. 16. Портрет громадського активіста (у %)

39



61

Вік

18 – 29	13
30 – 39	25
40 – 49	16
50 – 59	14
60 +	32
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	37
Брав участь у більш, ніж половині зборів	19
Був присутній менш, ніж на половині зборів	19
Відвідав лише одні збори	12
Не брав участь у загальних зборах	13
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	30
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	48
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	15
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	6
Всього	100

Задоволеність власним життям

Незадоволений в тій чи іншій мірі	30
Задоволений в тій чи іншій мірі	70
Всього	100

Навчання керівників ОСББ

Актуальні тематики

1. Тренінги з психології (робота з конфліктними мешканцями, емоційне вигорання)

«Для того, чтобы не было таких конфликтных ситуаций, наверное, нужны для председателей какие-то психологические, начальные курсы знания психологии. Это очень важно» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

2. Адвокація

«Власть. Взаимодействие со структурами, взаимосвязь. Если мне нужно решить какой-то вопрос, например, привезти песок в песочницу, то я иду куда? В администрацию. Если нужно разбить зону ответственности, как именно городские структуры. Многие председатели просто не понимают, и они бегают из кабинета в кабинет, их посылают в другую организацию. Коммуникации обязательно нужны, и это было бы интересно» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

3. Ефективна комунікація

«Эффективная коммуникация. Я с председателями играю в испорченный телефон, потому что часто бывает такое, что проводим встречи, круглые столы. Я или профильный руководитель говорит одну информацию, а они уходят уже с разной информацией. Это неправильно» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

4. Програми, спрямовані на підготовку місцевих тренерів

«Программа создания внутренних тренеров, не тех, которые приезжают, а тех, кто есть на месте. Одно дело, если человек уехал, ты, может, позвонишь, что-то спросишь, другое дело, когда рядом человек работает, рядом у него ОСМД и ты сталкиваешься с ним здесь, в управлении»

Актуальні формати

Тренінги або семінари з практичним компонентом, кейсами.

Кількість учасників на одному тренінгу не більше 20 осіб.

«Однозначно, это должно быть не больше 20 человек, иначе это превратится в хаос. Однозначно это должно быть живое, с конкретной математикой. Допустим, купил ты насос за 1000 гривен, твои совладельцы начали платить на 10 копеек меньше, или вода на 9 этажах появилась. С конкретными примерами» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

Заходи громадської активності

Затребувані формати

1. Інформаційні кампанії для жителів багатоквартирних будинків, у яких ще не створені ОСББ

«Мы говорили о роликах, чтобы довести до наших жителей, чтобы они понимали о жизни в ОСМД. Я думаю, что здесь красной линией должно проходить то, что они являются сами совладельцами своего жилья, они этого не понимают»» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

2. Навчальні програми для школярів, спрямовані на формування навичок енергоефективного використання ресурсів, розвиток навичок управління будинком

«В школах обязательно было бы хорошо проводить семинары для старшеклассников, чтобы они учили своих родителей, как экономить ресурсы. Это можно объединить и детям это очень интересно» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

3. Заходи для мешканців ОСББ з метою їх згуртування

«Я бы сделала праздник «Папа, мама, я – крепкая семья», это чтобы семьи выходили. То, что выходят бабушки, дедушки. Как правило, у нас проблема большая, мужчинам неловко (на собраниях: «Пусть придет моя половина»). А когда вся семья выходит. Спортивные мероприятия, интеллектуальные, викторины, конкурсы» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

4. Тематичні конкурси в будинках ОСББ, які б мали на меті спільну участь мешканців

«У меня мечта, у меня большой двор, я бы хотела устроить конкурс фигур из гипса. Если бы они один день потрудились, но эти фигуры остались бы. Мы с детьми лепили фигурку из гипса, под деревом поставили, это очень увлекательно было, но мы его лепили три выходных» (Маріуполь, ФГД, ОСББ, ж)

5. Програми обміну успішними практиками ОСББ

Для Маріуполя актуальні візити у міста, в яких успішні ОСББ створювались без допомоги міської влади.

«Важно перенимать опыт других городов. Мы сейчас живем, но мы в своем опыте живем, что город даст, город сделает. А классно общаться непосредственно с теми лидерами ОСМД, где город не помогал, как они выкручивались: брали кредиты, или совладельцы платили наперед» (Маріуполь, ГІ, ОМС)

Мал. 17. Оцінка видів громадської активності, які має організувати місцева влада, та готовність власників квартир брати участь у цих заходах (у %)



РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

Маріуполь – місто, яке з точки зору як кількісних, так і якісних показників є кейсом, досвід якого може бути екстрапольований на ширші території.

Модель розвитку ОСББ

Крок 1. Моніторинг ОМС загальної ситуації з проблемами міста з використання соціологічного інструментарію.

Крок 2. Визначення ОМС / підтвердження факту, що проблем у житлово-комунальній сфері є найгострішими та найбільш соціально небезпечними (з точки зору накопичення негативу) для населення міста.

Крок 3. Усвідомлення та прийняття ОМС того факту, що вигідніше з самого початку зробити ставку на ОСББ, аніж утримувати та перманентно вирішувати проблеми житлового господарства та боротись зі зростаючим негативом зі сторони мешканців.

Крок 4. Впровадження комплексу системних дій, а також інституційне закріплення повноважень з питань розвитку ОСББ за відповідним управлінням.

Крок 5. Влада стає потужним мотиватором та фундаментом для впевненості активних мешканців.

Крок 6. Реалізація успішних кейсів.

Крок 7. Екстраполяція досвіду на решту будинків міста.

Крок 8. Нарощування обертів та залучення нових учасників, готовність до екстраполяції досвіду за межі м. Маріуполь.

Позитивні результати:

- 1- 43% покриття ОСББ
- 2- Позитивне синхронне ставлення до ОСББ усіх цільових груп даного процесу
- 3- Високий та системний рівень підтримки зі сторони ОМС та профільних ГО/асоціацій
- 4- Ефект синергії

Негативні наслідки/обмеження моделі:

- 1- Невисокий рівень актуалізованості бажання брати участь у різних формах громадської активності на рівні власного ОСББ. Ймовірною причиною є те, що задоволеність роботою управління, призводить до виникнення небажання втручатись у те, що і так добре.
- 2- Активність населення багатоквартирних будинків керована згори, а не сформована знизу.

КЕЙС # 2 БАХМУТ

СПЕЦИФІКА КЕЙСУ: СИНЕРГІЯ ДІЙ ВЛАДИ ТА ГРОМАДСЬКОСТІ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	73 747
Кількість ББ	489
Кількість ОСББ	180
Кількість ББ, що входять в ОСББ	189
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	38,7%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



високий рівень

Деталізація умов, створених ОМС для розвитку ОСББ

-1- Діє 4 програми / положення, які передбачають підтримку розвитку ОСББ у різних формах:

- системний розвиток ОСББ (інформаційна та консультативна підтримка ініціативних груп та створених ОСББ, допомога у відновленні технічної документації, фінансова допомога)

Підстава: Рішення № 6/103-1936 "Про затвердження міської цільової програми щодо сприяння розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Бахмуті на 2017-2020 роки"

«У нас 17-20 год была программа поддержки ОСМД. В программе у нас принимают участие от 5%. Побеждают дома, которые дают более высокий процент. Мы уже доходим до 25-28%, наверное, дойдем до 30%» (Бахмут, ГІ, ГО)

- проведення капітального ремонту житлового фонду міста, в т.ч. будинків ОСББ

Підстава: Рішення № 6/127-2521 "Про затвердження міської цільової програми щодо розвитку житлового господарства міста Бахмут на 2019-2021 роки"

- визначення умов відбору переможців цільових програм підтримки

Підстава: Рішення № 6/128-2537 "Про затвердження Порядку проведення конкурсу по визначенню проектів-переможців для участі у міській цільовій програмі щодо розвитку житлового господарства міста Бахмут на 2019-2021 роки"

«Уже разработана программа на 19-21 год поддержки всего жилого фонда, здесь вошли и ОСББ, и ЖСК, вошли и дома, которые находятся в управлении управляющей компании. Там по процентовке делят, пришла сумма в 10 миллионов, их нужно равномерно распределить между ЖСК, ОСББ и домами в управлении управляющей компании. Но для ОСМД все равно идет процентовка от 5%, у ЖСК от 15%, а дома в управляющей компании от 10%» (Бахмут, ГІ, ГО)

- участь ОСББ у програмах енергоефективності

Підстава: Рішення №6/135-2716 "Про внесення змін до Програми енергозбереження у м.Бахмуті на 2016-2020 роки"

«Теплый кредит у нас есть, 10% возмещения у нас дает область в процентном соотношении и 8% дает Бахмутский городской совет. Это Ощадбанк и Приватбанк у нас работает, за год, по-моему, 20 кредитов было взято» (Бахмут, ГІ, ГО)

Деталізація проявів високої зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

Дії, спрямовані на розвиток ОСББ:

- 1- допомога у створенні реєстру співвласників багатоквартирного будинку

«Местная власть помогает реестры делать. В других городах это большая проблема: это и платно, и нет, и потом, и в ЦНАП обращаться нужно. У нас это делают» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

- 2- допомога у підготовці реєстраційних документів ініціативним групам

«Мы им оказываем помощь информационную и помогаем в создании реестров совладельцев, мне кажется, это самая глобальная помощь, которую мы только можем создать. Кроме этого, у кого нет возможности и опыта, они приходят к нам, и мы полностью готовим пакет документов, вплоть до физической подготовки, распечатываем и прошиваем некоторым, и готовые даем, распишитесь – это вам» (Бахмут, ГІ, ОМС)

- 3- інформаційна підтримка ОСББ та ініціативних груп

«У нас есть на сайте страничка, есть ключик, написано ОСББ, туда заходите. Там вся законодательная база, там созданные ОСМД, там реестр ОСББ, там литература, программы, все есть» (Бахмут, ГІ, ГО)

- 4- робота із ініціативними групами, які вагаються, «загальмували» в процесі створення ОСББ

«У нас есть база инициативных ОСМД, которые к нам приходили, но потом по каким-то причинам не создались. Мы их периодически прозваниваем: «Чем вам помочь, с чем у вас проблема?» (Бахмут, ГІ, ОМС)

- 5- проведення рекламних кампаній, спрямованих на стимулювання співвласників багатоквартирних будинків до об'єднання

«У нас где-то неделю-две назад пошел ролик в троллейбусах, достаточно интересный, показан ОСМД на Комаровке, это Горбатова-89, там тоже по программе ПРООН было сделано хорошие ремонты. Эти двора, этот дом рекламируют, что, пожалуйста, давайте создавать ОСМД, здесь вы будете хозяевами. Только за ОСМД будущее. И люди это понимают, потому что еще ни один дом у нас не вернулся из ОСМД в ЖЭК»

- 6- взаємодія між зацікавленими сторонами ОСББ – міська влада – обслуговуючі компанії

«Наш мэр раз в год точно встречается со всеми ОСМД, собирает нас в большом зале исполкома, собирает все службы, и там начинается процесс: что сделано, что не сделано, что еще хотите. От мэра у нас идет достаточно хорошая поддержка» (Бахмут, ГІ, ГО)

-7- проведення форумів, нарад на базі Ресурсного центра

«У нас открыт ресурсный центр для поддержки ОСМД, это такая площадка, на которой проводятся форумы, собрания, совещания, разъяснительная работа. Если возникают какие-то конфликтные ситуации между поставителями услуг и ОСМД, у них возникают к ним какие-то вопросы, мы собираем их в кучу и даем им возможность создать диалог, это в виде форумов у нас происходит» (Бахмут, ГІ, ОМС)

Деталізація інституційної підтримки ОСББ

В Бахмуті найбільш активною громадською організацією, яка спрямовує свою діяльність на підтримку ОСББ є **«Рада керівників ОСББ»**. До неї входить більше 100 голів правління ОСББ всього міста.

Свою діяльність ГО «Рада керівників ОСББ» спрямовує на роботу з наступними категоріями:

1. **ініціативні групи**, які знаходяться у процесі створення ОСББ:

- консультаційна підтримка
- допомога у оформленні реєстраційних документів
- допомога у організації та проведенні зборів зі співвласниками багатоквартирних будинків

2. **створені ОСББ**:

- інформування про ініціативи, можливості для ОСББ
- консультування та допомога у вирішенні проблемних питань ОСББ
- робота із органами місцевого самоврядування від імені членів ГО, представлення їх інтересів
- проведення навчальних програм, семінарів, тренінгів

Сильна сторона інституційної підтримки:

- **тісна співпраця** між органами міської влади та ГО «Рада керівників ОСББ», дає змогу розвивати ОСББ комплексно, оскільки всі дії виконуються синхронно, із взаємодопомогою та підтримкою. Між представниками влади та громадського сектору є повне взаєморозуміння та довіра, що дозволяє реалізовувати ініціативи кожної зі сторін.

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ОСББ

Образи ОСББ у голів правління у Бахмуті складаються з наступних компонентів:

- 1- відображення співвласників багатоквартирного будинку та їх ставлення до ОСББ,
- 2- ототожнення із головою правління ОСББ, обов'язками,
- 3- взаємовідносини між мешканцями.

Образ # 1.

Сім'я.

«Семья у нас. Полтора года ОСМД, там мы действительно живем семьей. У кого-то День рождения, приятно в 6 утра поднимают, поздравляют в праздником» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

Образ # 2.

Армія.

«Свой дом я могу ассоциировать с армией. Они сказали: «Надо», я стою: «Есть». Я есть подчиненный» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

Образ # 3.

Як правило, у віковій структурі співвласників багатоквартирних будинків, переважає категорія 60 років та старше, і її представники частіше взаємодіють із членами правління, більш активно долучаються до проведення заходів ОСББ. Тому голови правління часто асоціюють ОСББ саме з цією категорією співвласників багатоквартирних будинків.

«У меня один дом дедушкина лавочка, другой – бабушкина. Но дедушкина лавочка, они более деятельные, а давай то. А бабушки на лавочке – бабушки на лавочке» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

«У меня старички, такой, пенсионный фонд. Он разный, иногда это глухая стена, которую невозможно пробить, а иногда: «Давай, мы за» При этом, ты объясняешь, что с вас же тоже что-то нужно, тогда это глухая стена» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ч)

Образ #4.

Антагонізм.

«У меня свекровь настоящая такая, и все время против» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

Образ #5.

Функціональні обов'язки голови правління ОСББ.

«У меня кроме сметы ничего не приходит» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

Образ #6.

В Бахмуті поширеною є практика керування декількома ОСББ, тому, іноді у голів правління виникають збірні образи ОСББ, як дитячого садка або піонерського табору.

«А у меня, наверное, разные дети: вредные, шаловливые, разные. Детский сад «Солнышко» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ



високо позитивне

Для Бахмуту є характерним **спільність ставлення до ОСББ на всіх рівнях**: представників органів місцевої влади, представників громадської організації, голів правління ОСББ та власне самих співвласників багатоквартирних будинків.

Передумови позитивного ставлення до ОСББ:

-1- Створення переваг для ОСББ та всебічна допомога міської влади

Процес реформування ЖКГ та створення перших ОСББ у Бахмуті започаткований ще в 2003 році, проте активна стадія розпочалась з 2016 року, завдяки розширенню програм підтримки зі сторони місцевої влади та проєктів міжнародних організацій

ЕС/ ПРООН та USAID, які були орієнтовані на фінансову підтримку новостворених ОСББ і розвиток даної сфери в цілому.

За минулий рік місцевою владою було виділено 16 млн. гривень на проведення капітальних ремонтів житлового сектору, як зазначають представники профільного управління міської ради, **90% переможців були саме представники ОСББ**. Мінімальний відсоток для участі у програмах для ОСББ – 5%, в той час, як для інших категорій будинків він стартує від 10-15%.

-2- Внутрішня установка співвласників багатоквартирних будинків на ОСББ як інструмент ефективних змін у будинку

Голови правління ОСББ однастайні у думці, що створення ОСББ стимулювало власників квартир по-іншому поглянути на свою роль у процесі функціонування будинку. Зростає усвідомлення **особистої відповідальності** за зміни, які відбуваються у будинку та **відчуття власності** по відношенню до спільного майна.

«Многие стали хозяевами, большими хозяевами. Если раньше таких не было, то сейчас большая часть хозяев: и это не так, и тут нужно доделать, и проверяют то, что сделано» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

«Создавая ОСМД правительство ведь так и планировало – воспитывать собственника» (Бахмут, ГІ, ГО)

Мал. 1. ОСББ як можливість (у %)



З тим, що створення ОСББ було способом зняти з держави відповідальність за зношеність житлового фонду, погодились 51% власників квартир, проте це є одним з найнижчих показників, серед усіх міст проекту (**мал. 2**).

Мал. 2. Негативні образи ОСББ (у %)



Деталізація ставлення населення до ОСББ

Ключові показники:

- 1- Спостерігається зниження категорії підтримки ОСББ серед власників квартир, які утворились за останні 3 роки на 17% порівняно із категорією ОСББ, що функціонують більше 5 років (табл. 1). Як зазначалось, коли утворювались більшість ОСББ у місті, в Бахмуті працювали міжнародні програми підтримки, які дозволяли новоствореним ОСББ провести капітальні ремонти у співфінансуванні (відсоткове відношення 35/60/5). Після завершення дії програм спостерігався і спад активності створення ОСББ. Хоча, місцева влада наразі працює над програмами розвитку ОСББ, будинки, які перейшли в ОСББ нещодавно ще не відчули покращень (20% зазначили покращення ставлення), на відміну від ОСББ, що існують більше 5 років (68%).
- 2- Позитивне ставлення до ОСББ в цілому спостерігається серед усіх категорій співвласників багатоквартирних будинків. Але саме проактивним населенням, яке може стати джерелом перетворень у будинку, виступають власники квартир від 30 років (табл. 2).

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

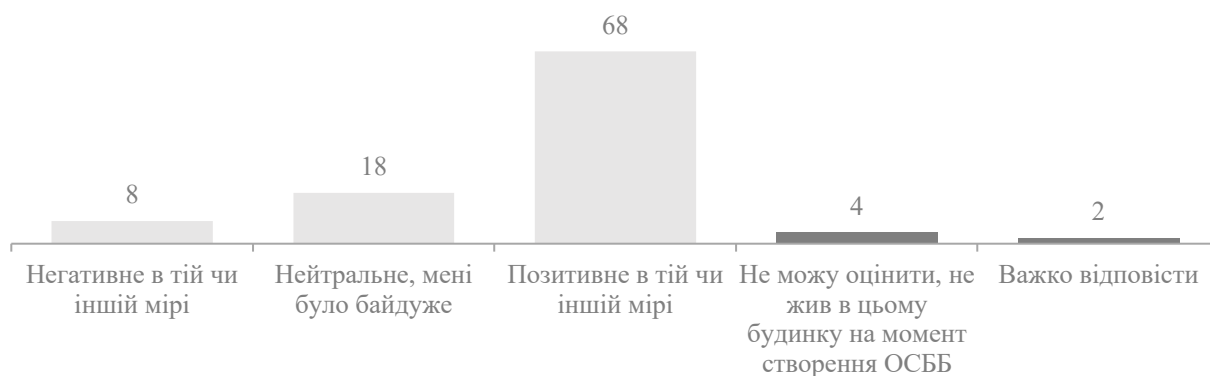


Табл. 1. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі року створення ОСББ (у %)

Варіанти відповіді	До 3-х років	Від 5 до 10 років	Більше 10 років	Не знаю
Негативне в тій чи іншій мірі	13	3	13	3
Нейтральне, мені було байдуже	18	15	-	28
Позитивне в тій чи іншій мірі	62	79	88	52
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	3	3	-	10
Всього	100	100	100	100

Табл. 2. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	4	7	11	6	10
Нейтральне, мені було байдуже	32	14	16	13	17
Позитивне в тій чи іншій мірі	50	72	68	81	68
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	7	5	3	-	3
Всього	100	100	100	100	100

- 3- Створення та робота ОСББ дає 2% приросту серед власників квартир, які першочергово виступали проти такого об'єднання або їм було байдуже. Частіше про позитивні зміни у ставленні зазначають співвласники багатоквартирних будинків, які і до його утворення були прихильниками такої форми управління будинком (табл. 3).

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



Табл. 3. Як змінилась думка населення ДО та ПІСЛЯ створення ОСББ у їх будинку (у %)

Попереднє ставлення	Покращилось в тій чи іншій мірі	Не змінилось	Погіршилось в тій чи іншій мірі	Всього
Негативне в тій чи іншій мірі	6	56	38	100
Нейтральне, мені було байдуже	12	82	6	100
Позитивне в тій чи іншій мірі	57	40	3	100

Табл. 4. Причини покращення ставлення до ОСББ (відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	Частоти
Підтримується чистота і порядок	44
Абстрактне покращення (щось роблять, зміни на краще тощо)	28
Проводяться ремонтні роботи	28
Замінили вікна / двері	8
Проводиться ремонт у під'їздах	7
Покращився благоустрій території	6
Покращилось освітлення	6
Відремонтували покрівлю	4
Можливість самостійно приймати рішення / швидше приймаються рішення	4
Відремонтували опалення	3
Самостійно розпоряджась фінансами	1
Гарне керівництво ОСББ	1
Відремонтували труби / комунікації	1
Поставили лічильники	1
Дитячі та спортивні майданчики	1

- 4- Найбільш помітними змінами після створення ОСББ співвласники багатоквартирних будинків називають чистоту будинків та прибудинкових територій, освітлення в під'їздах та вивіз сміття. Більш глобальні зміни: проведення поточних або капітальних ремонтів, покращення інфраструктури будинку помітили близько третини власників квартир в ОСББ (табл. 5).

Табл. 5. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ (у %)

Параметр	Зміни на гірше	Змін немає	Зміни на краще	Важко відповісти
Технічний стан будинку	6	58	34	2
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	7	63	29	1
Косметичний ремонт дома / під'їзду	5	51	44	-
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	6	61	31	2
Температурний режим у під'їзді	1	69	29	1
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	14	63	18	5
Стан ліфтів у будинку	2	46	17	35
Освітлення у під'їзді	3	38	56	3
Чистота у під'їзді	3	32	64	1
Вивіз сміття	-	39	59	2
Стабільність водопостачання	1	67	31	1
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	1	68	31	-
Стабільність роботи центрального опалення	8	67	24	1
Стан внутрішньоквартальних доріг	7	60	31	2
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	2	58	38	2
Чистота вулиць навколо будинку	1	36	63	-
Рівень озеленення прибудинкової території	6	51	43	-
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	13	54	33	-
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	13	51	35	1

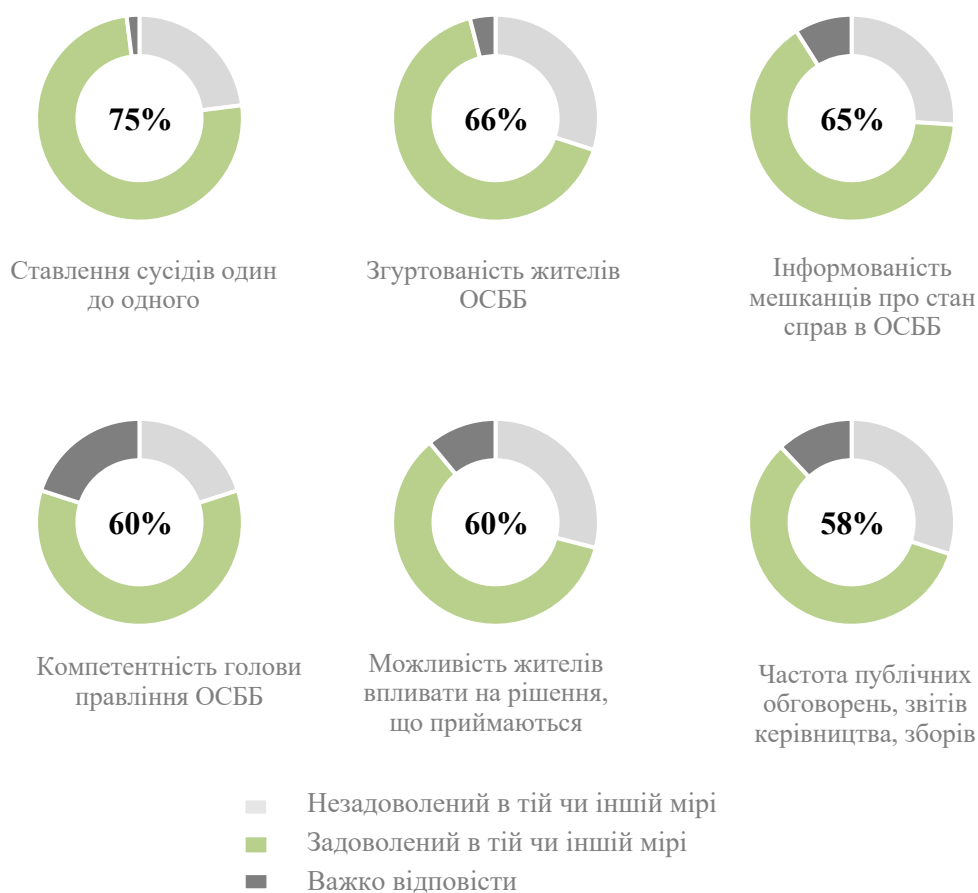
-5- Рівень відповідальності за власне життя впливає на сприйняття ОСББ. Серед співвласників багатоквартирних будинків, які вважають, що їх життя залежить в більшій мірі від них самих, **48%** говорять про позитивні зміни у ставленні до ОСББ, тоді, як серед категорії, що вважає зовнішні обставини вирішальними, покращення помічають **20%**.

Мал. 5. Загальний рівень задоволеності роботою ОСББ (у %)



-6- В залежності від того, наскільки співвласники багатоквартирного будинку задоволені роботою ОСББ вони демонструють відмінне ставлення і до окремих аспектів життя ОСББ. **Більшість незадоволених роботою ОСББ негативно оцінюють роботу правління (від 64% компетентність голови правління до 80% частота публічних обговорень).** При тому, частка незадоволених, які жодного разу не були на зборах або відвідали їх лише 1 раз, становить **64%**.

Мал. 6. Задоволеність окремими аспектами життя в ОСББ (у %)



Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

1. Командна робота міської влади та громадської організації

«Наша «Рада керівників» нам очень помогает проводить консультации, создавать новые ОСМД и поддерживать новые ОСМД, которые не обобщенные в группы, одинокие, у которых возникают вопросы, проблемы. На начальных этапах они ведут наши ОСМД, помогают» (Бахмут, ГІ, ОМС)

2. Інформаційна підтримка ОСББ

«У нас есть страничка в Фейсбук, которая называется «Ресурсный центр поддержки ОСМД», мы на этой страничке, а также на сайте выкладываем регулярно, какую-то информацию мы находим в интернете, с сайта про ОСББ, либо кто-то поделится, мы тоже делимся, мы там выкладываем объявления. ОСМД с каждым днем все больше и больше, конечно, прозвонит всех на форум – это физически не очень возможно. Наша громадська організація допомагає прозвонити і інформацію на Фейсбуке, на сайті викладаємо, оголошення, інформацію, которая касается всего» (Бахмут, ГІ, ГО)

3. Успішний досвід створених ОСББ

Усвідомлення реальних покращень зі сторони будинків, що утворили ОСББ

«Люди видят разницу. Когда рядом 2 дома: один ОСМД, второй не ОСМД и люди видят реальные изменения. И вот когда реальные изменения видны, тогда люди в соседнем доме говорят, что мы хотим изменений у нас в доме, а расскажите нам как» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

4. Програми фінансової підтримки зі сторони місцевої влади та міжнародних організацій

«Когда были какие-то вливания из вне, ПРООН 15, 16 год, у нас тогда был бум создания ОСМД, у нас тогда, наверное, около 40 ОСМД создано. Потому что люди видели наши 5%, а здесь еще приходят деньги и можно отремонтировать дом на 500-600 тысяч, миллион, даже такие проекты были. Это очень стимулирует людей» (Бахмут, ГІ, ГО)

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Типові

1. Закорінення практик зняття з себе відповідальності

«Людей более 100 лет приучали к тому, что есть ответственная организация, которой вовремя платишь, и она все делает. Люди относятся ответственно к собственному имуществу только тогда, когда они пожилы в собственном доме, и они понимают, что в этом доме есть собственная крыша, собственный водопровод, газопровод и они понимают, что только они своей собственной семьей могут своими финансами поддерживать это в пристойном состоянии» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ч)

«Нет такого человека, который бы разобрался и готов был бы стать председателем ОСМД. Они боятся даже разбираться, информации очень мало» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

2. Відсутність ініціативної групи

«Если в доме нет активных людей, в принципе, сложно что-то там сделать, чтобы это было пугеное» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

3. Відсутність лідера

«В основном люди есть, не все хотят быть председателями, управление есть, а вот председателем правления, отвечают тоже не каждый хочет, много пенсионеров» (Бахмут, ГІ, ОМС)

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



середній рівень

Практики громадської участі на рівні будинку

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1- **26%** співвласників багатоквартирних будинків зазначають, що відвідують більшість загальних зборів, у той час, як відсоток власників квартир, які не брало участі у зборах жодного разу або лише раз становить **52%** (мал. 7). Це найвищий показник неучасті у зборах серед усіх міст Донецької області.
- 2- Найбільш активною категорією, яка включається в процеси життя ОСББ та декларує свою часту присутність на зборах є вікова категорія **60 років та старше**, в той час, як найбільш пасивними у питаннях участі в житті ОСББ є категорії **18-29 років та 50-59 років**. До того ж, якщо молодь частіше займає нейтральну позицію в оцінці роботи ОСББ, то люди віком **50-59 частіше виступають противниками правління** (табл. 6).

Мал. 7. Частота участі у загальних зборах ОСББ (у %)



Табл. 6. Частота участі у загальних зборах ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

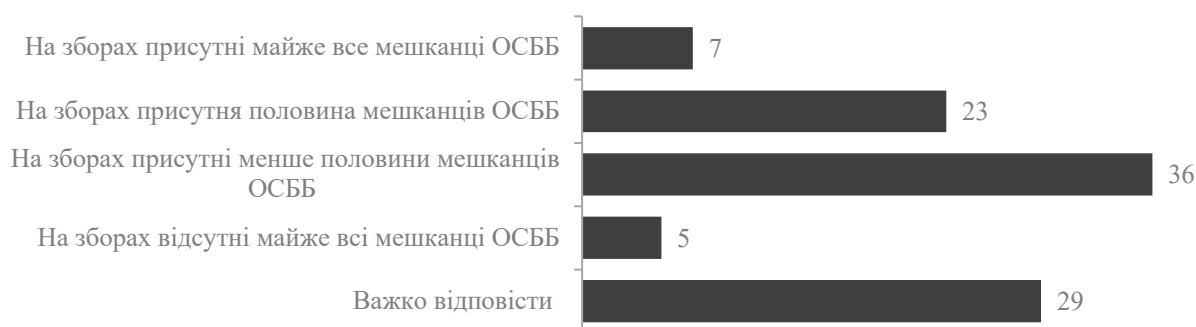
Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Брав участь у всіх зборах	3	5	8	9	26
Брав участь у більш, ніж на половині зборів	4	9	31	3	19
Був присутній менш, ніж на половині зборів	18	35	19	25	14
Відвідав лише одні збори	25	21	11	19	10
Не брав участь у загальних зборах	50	30	31	44	31
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 7. Бар'єри участі у зборах ОСББ

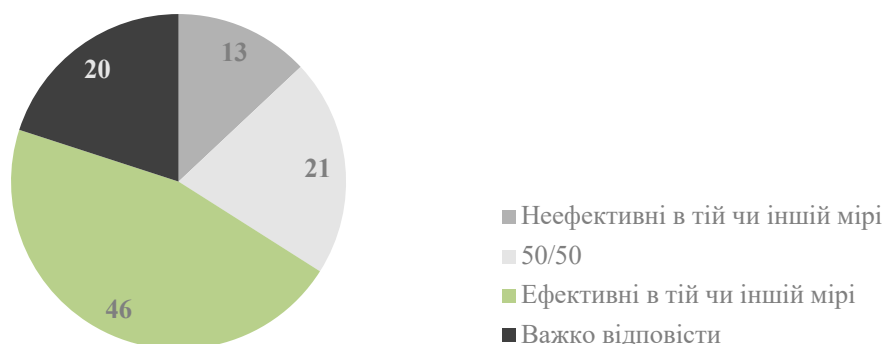
(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
У мене немає на це часу	67
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – всі рішення приймаються одноосібно	14
Це пуста трата часу - інформацію можна розміщати на інформаційних стендах (дошках оголошень)	7
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – люди не прислухаються один до одного	5
Мені не дають змогу висловити свої думки	2
Інше:	8
Збори не проводились (7)	
За станом здоров'я (1)	
За віком (1)	
Ходить дружина (1)	

Мал. 8. Оцінка активності участі власників квартир в ОСББ у роботі загальних зборів (у %)



Мал. 9. Оцінка ефективності роботи загальних зборів ОСББ (у %)



-3- 16% власників квартир зазначають, що в їх ОСББ жодного разу не проводились загальні збори за останній рік.

Мал. 10. Приблизна кількість загальних зборів ОСББ за минулий рік (у %)

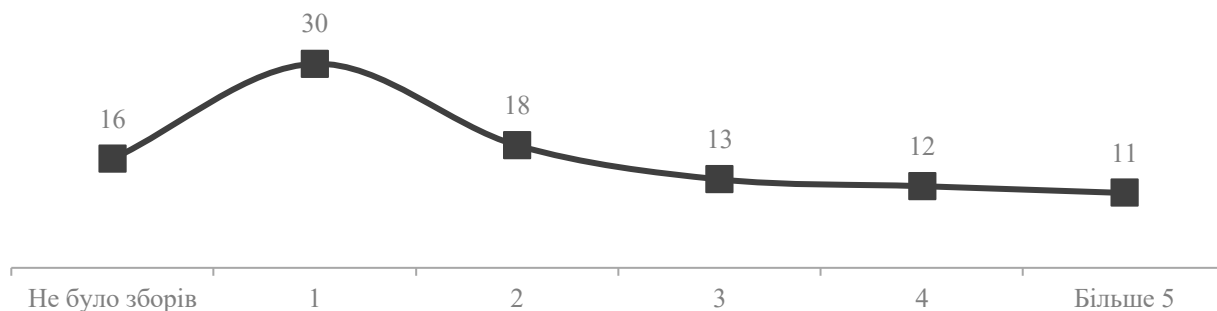
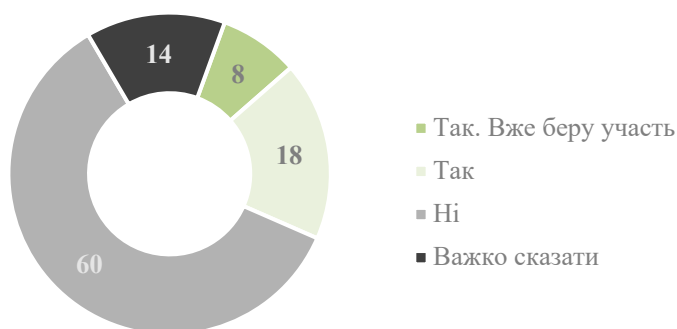


Табл. 8. Канали звітування про діяльність ОСББ (можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
На загальних зборах	78
Чат у Вайбер	64
Дошки оголошень	54
На офіційній сторінці ОСББ у соціальних мережах (Фейсбук / Інстаграм тощо)	41
Розсилка електронною поштою	32

-4- Доля активних співвласників багатоквартирних будинків, які або вже беруть участь в управлінні ОСББ або готові приєднатися до команди правління становить 26% (мал. 11).

Мал. 11. Готовність долучатись до управління ОСББ (у %)



Мал. 12. Портрет активних мешканців, які готові долучатись або вже беруть участь в управлінні ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	14
30 – 39	21
40 – 49	25
50 – 59	7
60 +	33
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	27
Брав участь у більш, ніж половині зборів	17
Був присутній менш, ніж на половині зборів	35
Відвідав лише одні збори	7
Не брав участь у загальних зборах	14
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	22
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	62
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	12
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	4
Всього	100

Рушій активності голів правління ОСББ:

■ розуміння власної відповідальності за зміни

Бажання покращити комфортність свого проживання та відсутність сподівання на сторонню допомогу

«Управление домом своими силами, вместе. Не кого-то ждать, пока к нам придут и что-то сделают, а действительно решают какую-то проблему в доме, во дворе» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

Бар'єр для активності голів правління ОСББ:

■ зміна у ставленні співвласників багатоквартирних будинків до голови правління

«Когда человек решается стать главой ОСМД он резко становится аферистом для всех, даже которые пару лет назад поддерживали его» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

- 5- 85%** власників квартир зазначили, що вони мають дбати виключно про комфорт у своєму помешканні. Може відбуватися ототожнення помешкання та будинку, але такий високий відсоток відособленості демонструє неготовність співвласників багатоквартирних будинків до активних проявів громадської активності за межами свого місця проживання (**мал. 13**).

«Есть общественные организации, которые практикуются в проведении мероприятий, облагораживании города, высадка зеленых насаждений, декоративных, они принимают участие. Если эти люди живут в этом доме, тогда они выйдут, а так народ вряд ли пойдет» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ч)

Мал. 13. Межі відповідальності (у %)



- 6-** Бахмут характеризується майже 100% включеністю співвласників багатоквартирних будинків до соціальної взаємодії із іншими мешканцями будинку на рівні знайомства, вітання. Майже **50%** власників квартир зазначають, що можуть включити хоча б декількох сусідів до кола свого близького спілкування (**45%**) або звернутися зі значними проханнями (**56%**) (**табл. 9**). Такий рівень тісності соціальних зв'язків один із найвищих, серед усіх міст проекту.

Табл. 9. Згуртованість мешканців ОСББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	-	18	41	41
Вітаюся з сусідами	-	16	47	37
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	6	35	44	15
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	12	59	24	5
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	28	56	15	1
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організуємо спільні свята і т.д.	42	45	12	1

Найпоширеніші практики взаємодії між власниками квартир:

■ загальні збори

«Дома ОСМД отличаются. Возможно, и собрания общие спланируют, раньше прошел квартиру и все, я тебя не знаю, и ты меня не знаешь, а здесь они уже выходят, знакомятся, вступают в эти контакты» (Бахмут, ГІ, ГО)

■ толоки, прибирання прибудинкової території

«Субботники у нас каждую весну. Я не могу сказать за все ОСББ, то с теми, с кем общаемся, они каждую весну перед Пасхой, к маю, обычно мы убираем свою территорию, выгребаем то, что дворники не догребли, что хотели бы покрасить, облагородить. Это у нас проходит постоянно. Старшее поколение активнее включается, а молодежь говорит: «Держите деньги, купите краску и покрасьте» (Бахмут, ГІ, ГО)

■ ситуативні заходи

«Когда нам привезли детскую площадку, мы были в процессе убегания от предыдущего председателя. В связи с этим, он сначала обещал установить это своими силами, а потом он в последний момент отказался. Она за 2 дня собрала всех, со всего нашего двора, у кого лопаты, она даже потом видео скидывала, они снимали, весь процесс, как мужчины сами устанавливали детскую площадку. Вышло очень много людей, кстати» (Бахмут, ГІ, ОМС)

- 7- Брати участь у заходах громадської активності, спрямованих на реалізацію ініціатив в ОСББ декларативно готові 50% співвласників багатоквартирних будинків (мал. 14). Проте, до форм участі, які мають **функції адміністрування та необхідності взяття на себе відповідальності, готові 16%**, у той час як до інших форм, які не потребують активних зусиль готові долучитись **47%**.

Мал. 14. Готовність долучитись до різних форм реалізації ініціатив ОСББ
(у %, можливо декілька варіантів відповідей)



Практики громадської участі на рівні міста

Практики участі активу ОСББ:

1. **Консультативно-дорадча функція** - членство у дорадчих органах при ОМС

«Мы члены общественного совета, несколько председателей ОСМД, у нас есть громадські слухання» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

2. **Співорганізація та співініціювання загальноміських заходів** з питань розвитку ОСББ

«У нас есть наши форумы по ОСМД, на которых мы приглашаем организации, на которых мы решаем наши вопросы, задачи. Это у нас иницирует городской совет» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

3. **Участь у Бюджеті участі**

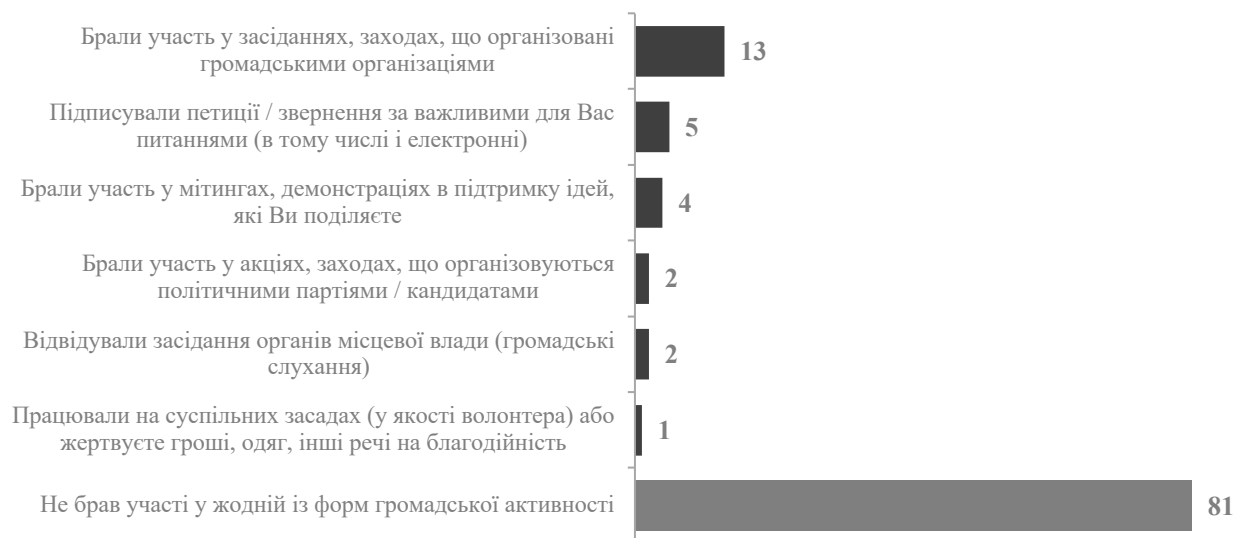
«У нас есть двор по Леваневского, они участвовали в Бюджете участі 50 на 50, исполком приобретал детские площадки, а они уже своими средствами, дом в 129 квартир и другой 90 квартир, они все выходили, монтировали эти детские площадки, и мы даже не ожидали, что выйдет так много людей. В этом доме достаточно много магазинов и они еще приняли материальный вклад, чтобы все это проходило» (Бахмут, ГІ, ГО)

Коментар:

Бюджет участі як форма отримання додаткового фінансування для проектів ОСББ є майже недоступною, особливо, для будинків із невеликою кількістю мешканців. ОСББ не мають ресурсів для забезпечення виграшу свого проекту.

«Бюджет участия? Никак. Нужно набрать большое количество голосов электронных. Нет компьютеров, бабушки не умеют пользоваться. Для того, чтобы проголосовать, ты должен зарегистрироваться, оставить свои паспортные данные, номер карты, на это не идет. Тем более, нужно большое количество голосов, у нас пользуются студсоветы бюджетом участия, школьные организации. Толи дом 30-квартирный, где проголосует только 30 квартир и все, толи население, которое учится в том учебном заведении. Мы туда даже не пытаемся, плюс это через бюджет идем, это отдельная история» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ч)

Мал. 15. Практики участі власників квартир в ОСББ за останній рік. Соціально-політична активність (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Мал. 16. Портрет громадського активіста (у %)

43



57

Вік

18 – 29	11
30 – 39	19
40 – 49	16
50 – 59	19
60 +	35
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	24
Брав участь у більш, ніж половині зборів	16
Був присутній менш, ніж на половині зборів	43
Відвідав лише одні збори	11
Не брав участь у загальних зборах	5
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	30
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	65
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	5
Всього	100

Задоволеність власним життям

Незадоволений в тій чи іншій мірі	19
Задоволений в тій чи іншій мірі	78
Важко відповісти	3
Всього	100

Навчання керівників ОСББ

Актуальні тематики

1. Тренінги з психології (робота з конфліктними мешканцями, емоційне вигорання)

«Мы как-то разговаривали, что хотелось бы, чтобы с нашими председателями поработали психологи, именно по общению, поучиться нас, как общаться. Ведь мы понимаем, что жильцы разные, два-три человека в доме все равно ериштые, есть такие» (Бахмут, ГІ, ГО)

«Нет желания идти домой, просто приходишь домой и нет желания разговаривать, это при том, что у всех семья, дети. Дом это одно, а когда не хочется с жильцами разговаривать, как этот психологический барьер одолеть» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

2. Юридична грамотність

«Было бы хорошо, если бы нас немножко и по судебным приказам нас подучили, и допустим, достаточно часто стали подавать некоторые жильцы о том, что ОСМД создано нелегитимно, неправильно. Хотелось бы знать, как защищать себя в разных ситуациях» (Бахмут, ГІ, ГО)

«Работа с должниками, может это будет курс написания судебных приказов. Есть часть председателей, которые бы хотели это писать самостоятельно. Даже борьбе с поставщиками коммунальных услуг. Как правильно, а не так, как трактуем мы или коммунальщики» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

3. Адвокація

«Вопросы по адвокации актуальны» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ч)

4. Управління проектами

«Если есть проекты, то можно – поучить, особенно если это идут международные проекты. Там особые требования. У нас не получалось участвовать в таких проектах. Рассказывают, что там даже определенный шрифт, даже это играет роль, только глянули, что шрифтом не тем напечатали, все. Если такое, и если подскажут, где эти проекты искать, то да, это нужно» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

Актуальні формати

- Тренінги або семінари в форматі оффлайн або комбіновані (базові лекції – вебінаром, практичні заняття – особистими зустрічами)

«Тренинги и потом вопрос-ответ. Возможно, вопросы запрашивать раньше у председателей, чтобы выступающий уже мог их скоординировать» (Бахмут, ГІ, ГО)

«Базовый вебинар может быть и онлайнный, а вот уже повторная встреча обязательно должна быть вживую» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ч)

- Практичність, наявність «домашніх» завдань із подальшим розбором помилок

«Я считаю, хорошо, когда делают практику, в тех же школах, институтах. Дали теорию, и тебе дали задание конкретно по этой теории. Если тебя учат составлять смету, значит ты должен взять, составить эту смету, а человек должен тебе показать твои минусы» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ч)

- Місце проведення – Бахмут

«Было бы неплохо мероприятие у нас в городе провести. Те мероприятия, которые проводятся на выезде, они бывают бесплатные, бывают платные, но они не могут охватить достаточно большое количество наших ОСМД. Есть наши самые активные, самые продвинутые, они в основном и ездят, а все остальные остаются не у дел и было бы неплохо эту информацию, хоть какую-нибудь, мы рады любой информации. Мы бы их собрали на наши форумы местные. Это очень интересно и полезно, особенно когда международные организации приезжают и их обучают» (Бахмут, ГІ, ОМС)

Заходи громадської активності

Затребувані формати

1. Програми обміну успішними практиками ОСББ

«Обмен между городами все равно дает нам что-то новое, на что-то мы заостряем внимание, это опыт общения. Во всяком случае, мы объединяемся на уровне городском, областном, региональном, республиканском. Сейчас мы создали Вайбер группу ОСББ Донеччини» (Бахмут, ФГД, ОСББ, ж)

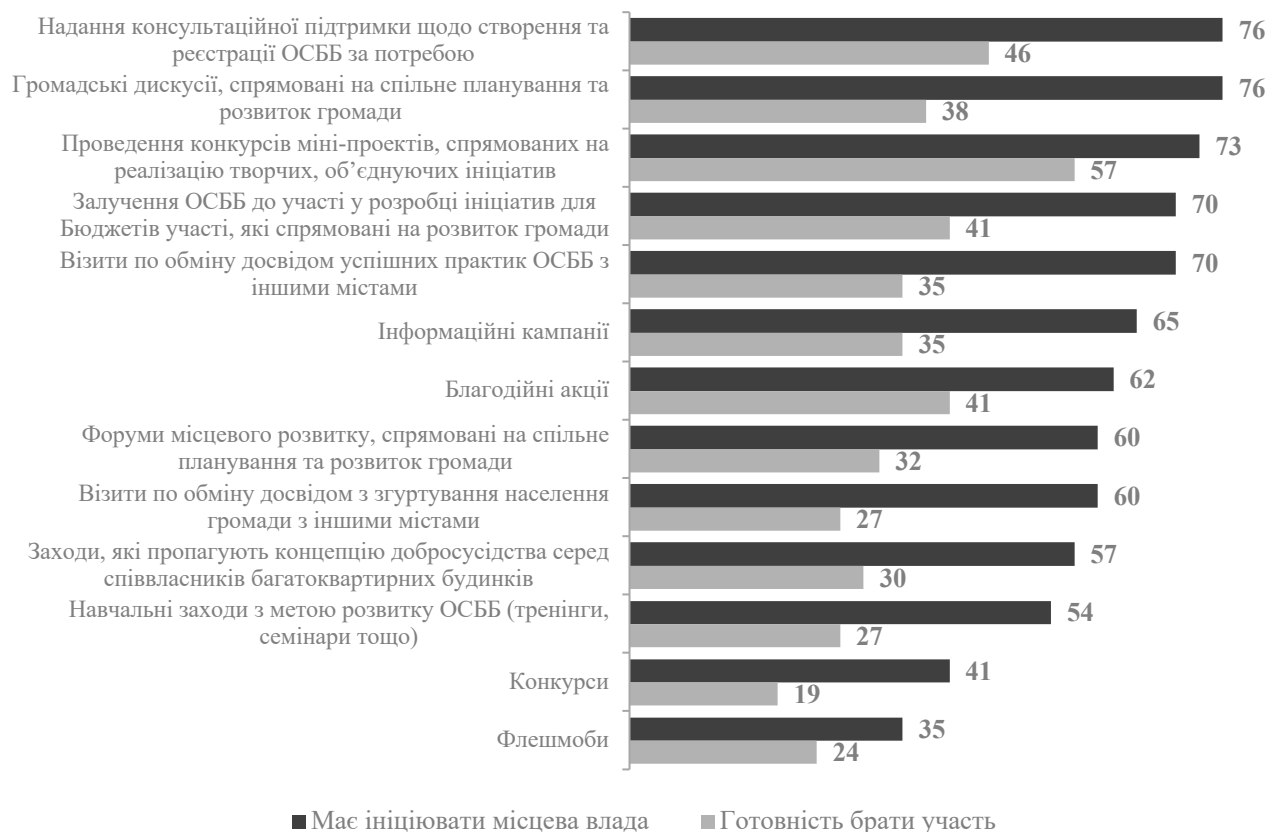
2. Проведення місцевих форумів, дискусійних платформ

«Это могут быть и форумы, дискуссии» (Бахмут, ГІ, ГО)

3. Тематичні конкурси в будинках ОСББ, які б мали на меті спільну участь співвласників багатоквартирних будинків

«Конкурси по типу лучшего двора – у нас такого нет, думаю, очень сработает, особенно, если они какой-то приз за это заработают. Активность вырастит в разы» (Бахмут, ГІ, ОМС)

Мал. 17. Оцінка видів громадської активності, які має організувати місцева влада, та готовність власників квартир брати участь у цих заходах (у %)



РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

Бахмут – це місто, яке збирає найкращі практики розвитку ОСББ та втілює їх у життя. Синергія дій влади та ініціативних громадян скеровує співвласників багатоквартирного будинку до створення об'єднань.

Модель розвитку ОСББ

Крок 1. Визначення питання створення ОСББ як пріоритетного напрямку розвитку житлового господарства на рівні міста.

Крок 2. Створення програм підтримки ОСББ від ОМС та надання більш привабливих умов участі ніж будинкам ЖБК та будинкам, під управлінням керуючої компанії.

Крок 3. Визначення ОМС найпроблемніших питань, які пов'язані з утворенням ОСББ та впровадження механізму їх ліквідації (підготовка реєстрів, розробка типових форм тощо) на рівні роботи профільного управління.

Крок 4. Системна робота ОМС з ініціативними групами, які вагаються у питанні створення ОСББ.

Крок 5. Побудова партнерських відносин між органами місцевої влади та представниками громадської організації, що дозволяє тримати руку на пульсі потреб ОСББ та вирішувати їх оперативно.

Крок 6. Розвиток та підтримка самоорганізації на рівні громадського сектору. Наприклад, включення представників ГО «Рада керівників ОСББ» у якості консультантів до ініціативних груп та їх подальша опіка над новоствореними ОСББ міста.

Позитивні результати:

- 1- 37,8% покриття ОСББ
- 2- формування загального сприятливого фону для створення ОСББ, як результат зацікавленості влади, активності голів правління та позитивного ставлення до даної форми управління співвласників багатоквартирних будинків
- 3- можливість уникнути помилок для новостворених ОСББ завдяки постійній консультативній підтримці як зі сторони ОМС, так і профільних ГО.

Негативні наслідки/обмеження моделі:

- 1- необхідність постійного фінансового стимулювання ініціативних груп
- 2- активність населення стимулюється згори, мотивація до громадської участі, ініційована знизу залишається невисокою.

КЕЙС # 3 ТОРЕЦЬК

СПЕЦИФІКА КЕЙСУ: УСПІХ ОСББ НЕ ЗАВДЯКИ, А ВСУПЕРЕЧ ЗОВНІШНІМ ОБСТАВИНАМ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	67 320
Кількість ББ	467
Кількість ОСББ	76
Кількість ББ, що входять в ОСББ	78
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	16,7%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



середній рівень

Деталізація умов, створених ОМС для розвитку ОСББ

- 1- Міським бюджетом щороку виділяється 2,4 - 2,8 мільйонів гривень на програми фінансової підтримки багатоквартирних будинків, в тому числі ОСББ.
- 2- Діє 2 програми, які передбачають підтримку ОСББ у різних формах та обсягах, зокрема:
 - капітальний ремонт покрівлі багатоквартирного будинку з використанням нових матеріалів або суцільна заміна їх іншими матеріалами (співфінансування до 70 / від 30%)
 - капітальний ремонт інших конструктивів багатоквартирних житлових будинків (співфінансування до 70 / від 30%)
 - відновлення ліфтового господарства (95 / 5%)
 - облаштування пандусами входів у під`їзди багатоквартирних будинків та сходів від вхідних дверей до 1-го поверху у під`їздах багатоквартирних будинків (100 / 0%)
 - капітальний ремонт багатоквартирних житлових будинків, які постраждали внаслідок проведення АТО та ООС (100 / 0%)
 - виготовлення ПКД на капітальний ремонт багатоквартирних будинків, роботи яких у повному обсязі виконуються за кошти міського, державного або обласного бюджетів (100 / 0%)

Підстава: Розпорядження № 104р "Про затвердження Програми капітального ремонту багатоквартирних будинків житлового фонду міста Торцеька на 2020 - 2022 роки"

Підстава: Розпорядження № 390р "Про затвердження Програми економічного і соціального розвитку м. Торцеька на 2018 рік та основні напрями діяльності на 2019 і 2020 роки"

«В прошлом году действовала программа поддержки ОСББ. Включала капитальные ремонты одной единицы на условиях софинансирования 30/70. 7 домов сделали. Счастливы они были» (Торцеьк, ГІ, ОМС)

Деталізація проявів середнього рівня зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

Дії, спрямовані на розвиток ОСББ:

-1- підтримка ідеї ОСББ та зацікавленість у їхньому існуванні

«Мы туда ездили, и Сергей Сергеевич (прим. – заступник керівника ВЦА) лично был, они сказали, что нет, мы этому голове не доверяем. А больше этим заниматься никто не хочет» (Торецьк, ГІ, ОМС)

«У нас местная власть наоборот, заинтересована, чтобы все переходили в ОСББ и брали в свои руки управление домом, его судьбу» (Торецьк, ГІ, ОМС)

«В городе власть относится к ОСМД открыто, но в поселке (прим. – смт Новгородське) все по-другому – мы вырывали свой первый дом из пасти управляющей компании и местной власти» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

-2- тримання руки «на пульсі» змін законодавчого поля

«Когда у нас новое что-то в законодательстве, мы обязательно им письма рассылает. Некоторым почтой обычной, некоторым, к которым уже дошли технологии – по Вайберу, по электронке. На сайте ВЦА постоянно публикуем, что нового, в Фейсбуке» (Торецьк, ГІ, ОМС)

-3- спроби виходу на цільові аудиторії – ініціативні групи ОСББ

«Постоянно пишем, что если хотите создать ОСМД, обращайтесь к нам. И Таня свой номер дает. В прошлом году три передачи было про ОСББ, про ремонт. На местном канале «ТРК-8», на YouTube она выходит и на местном канале. Это инициатива местной власти» (Торецьк, ГІ, ОМС)

«Мы проводили собрания совместно с местной властью, объясняли, что такое ОСМД. Сейчас уже этого делать не нужно» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

Деталізація інституційної підтримки ОСББ

■ Міська влада

На рівні міської ради при Управлінні житлово-комунального господарства працює спеціаліст 1-ї категорії, який опікується питаннями ОСББ. Втім, на сайті Торецької ВЦА не зазначено, хто саме зі спеціалістів веде цей напрямок.

■ Асоціація ОСББ

Асоціація «Нью-Йорк» об'єднує 50 ОСББ у самому м. Торецьк та смт Новгородське Торецької міської ради. Між головами правління ОСББ, які є членами Асоціації, налагоджений оперативний інформаційний обмін – чат у Вайбері, група у Фейсбуці. Окрім цього, додатково є чат/група розширеного формату, де здійснюється інформування співвласників багатоквартирних будинків, звітування.

Одним з найпотужніших стимулів розвитку, що дає членство у АОСББ «Нью-Йорк» - це резервний фонд.

«У нас есть в ассоциации резервный фонд, это немаловажно. Мы помогаем таким ОСББ, которые только создались, у которых куча проблем, и они не знают, что с этим делать. Мы вкладываем деньги в недопущение аварийных ситуаций, а они потом потихоньку, беспроцентно отдают деньги. Это касается домов, которые входят в ассоциацию» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

Сильна сторона інституційної підтримки:

- консолідація 2/3 ОСББ міста в рамках АОСББ «Нью-Йорк» дає міцний стимул «рахуватись» з їхньою думкою. При цьому, в питаннях адвокації немає поділу на Асоціація – інші ОСББ:

«С коллегами, которые не входят в Ассоциацию, мы тоже общаемся. Вместе «воюем» с газовой службой» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ОСББ

Відмінною рисою створення образів ОСББ у Торецьку є позитивна тональність – наповнення оптимістичними сенсами, відсутність полюсності «+» і «-».

Образ # 1.

Зміни на краще. Образ чоловіка, в якого налагоджуються справи.

Цей образ добре віддзеркалює специфіку динаміки створення ОСББ у Торецьку. Перше об'єднання в місті було створено в 2000-му році, наступні 5 – через 9 років. В період 2012-2015 роки засновано ще 8. А в 2016-2019 роках – 63 ОСББ.

«Мужчина в полном расцвете сил» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«Без болезней. Наконец-то начинающий жить» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«Расцветающий, не пьющий наконец-то» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ж)

Образ # 2.

Єдність і підтримка.

«Мужчина и женщина вместе, сплоченные» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ж)

«Как стали ОСМД, так стали частичкой этой семьи» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«Большая и дружная семья» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ж)

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ



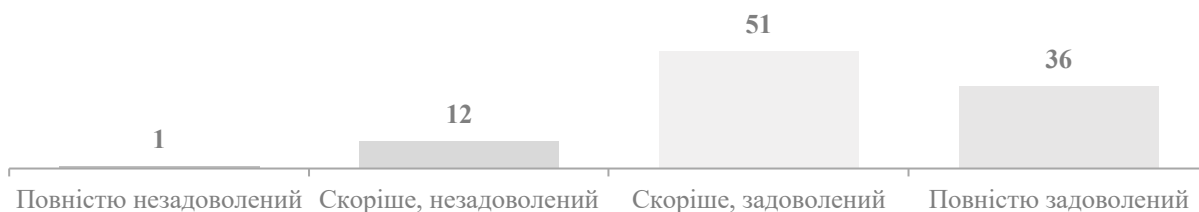
ВИСОКО ПОЗИТИВНЕ

Передумови позитивного ставлення до ОСББ:

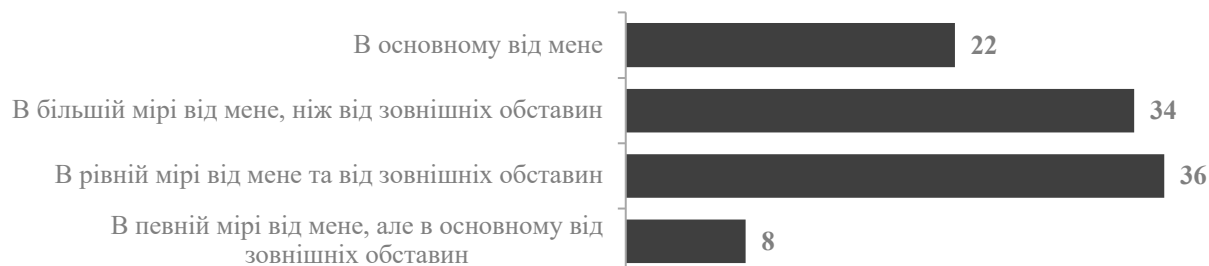
- 1- Високий загальний рівень задоволеності життям у поєднанні з інтернальним локусом контролю.

В тій чи іншій мірі задоволені власним життям 86%. При цьому, 56% вважають, що їхнє життя залежить в основному чи більшій мірі від них самих, аніж від зовнішніх обставин.

Мал. 1. Загальний рівень задоволеності власним життям (у %)



Мал. 2. Специфіка сприйняття впливу зовнішніх обставин на життя (у %)



Мал. 3. Межі відповідальності (у %)



-2- Практика підкріплення переконань реальними діями.

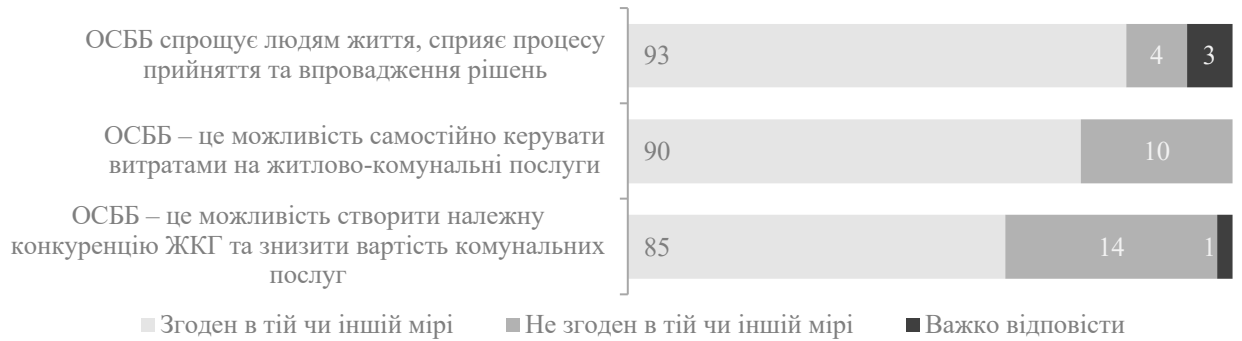
Попри наявність суб'єктів, відповідальних за обслуговування будинків (раніше – «ЖЕКи», нині – управляючі компанії), співвласники багатоквартирних будинків зустрічались з необхідністю «брати все в свої руки», самостійно приймати рішення і реалізовувати їх.

«Мы платили, еще и сами скидывались» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«Мы меняли своими силами канализацию. Скидывались на материал, оплачивали работу» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ж)

Торецьк – прифронтове місто, в якому складнощі – це точка зростання, час для ініціативи, а не привід опускати руки. Підтвердження цього є стрімке зростання кількості ОСББ протягом останніх 5 років, не зважаючи на близькість до зони проведення ООС і відсутність фінансової підтримки ОСББ донорськими організаціями, яка існувала в інших містах регіону і була міцним поштовхом для розгортання руху ОСББ.

Мал. 4. ОСББ як можливість (у %)



ОСББ у Торезьку сприймається як інструмент, можливість, легітимація своїх прав на розпорядження майном, його належне утримання, а не як «зрада».

Мал. 5. Негативні образи ОСББ (у %)



Деталізація ставлення населення до ОСББ

Ключові показники, важливі з точки зору масштабування практик на рівні міста:

-1- Початкове позитивне ставлення до створення ОСББ у будинку (на рівні 77%) продовжується за сценарієм «очікування = реальність» - 95% тією чи іншою мірою в цілому задоволені роботою ОСББ (мал. 6, 8).

«У нас уже есть опыт, поэтому, только положительные. Мы этого хотели, ждали» (Торезьк, ФГД, ОСББ, ж)

Мал. 6. Ставлення власників квартир до створення ОСББ у їх будинку (у %)



-2- Серед 23% власників квартир, що скептично/байдуже ставились до створення ОСББ 5% після об'єднання стали «симпатиками».

Табл. 1. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	6	5	3	3	2
Нейтральне, мені було байдуже	23	15	26	21	19
Позитивне в тій чи іншій мірі	71	80	71	76	80
Всього	100	100	100	100	100

Мал. 7. Зміна ставлення до ОСББ після його створення у будинку (у %)



- 3-** Однією з особливостей Торецька, що може впливати на задоволеність роботою новостворених ОСББ – це обслуговування керуючою компанією впродовж 2 місяців після створення об'єднання.

«Многие, которые против ОСББ, они начинают раскачивать ситуацию. Мол, вот, мы перешли, а ничего не делается. Ну, а как вы что-то сделаете, если вы еще не начали деньги собирать? Когда они переходят в ОСББ, они еще 2 месяца обслуживаются в «Технокоме» (Торецьк, ГІ, ОМС)

Табл. 2. Причини покращення ставлення до ОСББ

(відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Проводяться ремонтні роботи	44
Прозорість фінансової звітності	17
Абстрактне (покращення, щось робиться тощо)	20
Благоустрій території / озеленення	2
Покращилось освітлення	11
Замінили вікна / двері	6
Чистота	5
Ремонт покрівлі	2
Ремонт ліфтів	2

- 4-** Зміна ставлення до ОСББ на більш позитивне скерована двома факторами – наявністю помітних змін (ремонти / освітлення тощо) і розумінням, на що витрачаються сплачені внески.

«За год у нас сделано больше, чем за предыдущие 20 лет» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ж)

Табл. 3. Реалізовані ОСББ проекти для покращення умов життя / благоустрою (відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Заміна вікон / дверей	31
Покращили освітлення	29
Ремонт під'їздів	16
Заміна труб / комунікацій	11
Опалення	8
Благоустрій при домової території / озеленення	5
Ремонт покрівлі	4
Ремонт ліфтів	4
Заміна електропроводки	3
Ремонт погребу	2
Абстрактне (щось робиться)	2
Утеплення	1
Встановили лічильники	1
Чистота	1
Інше	2
Створились менше року тому (не встигли нічого зробити ще)	10

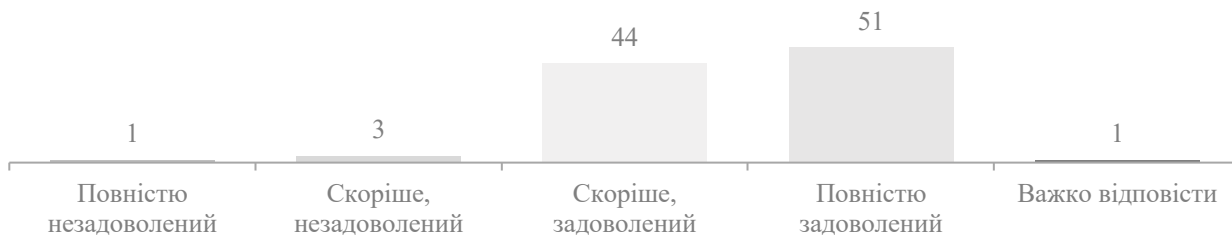
Табл. 4. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ (у %)

Параметр	Зміни на гірше	Змін немає	Зміни на краще	Важко відповісти
Освітлення у під'їзді	-	29	71	-
Чистота у під'їзді	-	37	63	-
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	1	48	50	-
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	-	51	49	-
Вивіз сміття	-	53	47	-
Чистота вулиць та ефективність прибирання	-	53	47	-
Стабільність водопостачання	1	61	38	-
Стабільність роботи центрального опалення	-	63	37	-
Стан внутрішньоквартальних доріг	2	67	31	-
Рівень озеленення прибудинкової території	-	69	31	-
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	-	70	30	-
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	-	72	28	-
Температурний режим у приміщенні	-	75	25	-
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	-	74	25	1
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	-	77	23	-
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	-	78	22	-
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	1	80	18	1
Технічний стан будинку	1	81	17	1
Стан ліфтів у будинку	-	85	15	-

-5- Після створення ОСББ якість обслуговування будинком не стає гіршою, але за багатьма параметрами залишається без змін, що цілком логічно, адже там, де зона компетенції не ОСББ, а третіх осіб (постачальники світла, води, тепла, газу тощо) – вплинути на якість послуг практично неможливо. Втім, «малі кроки» все ж робляться – більшість співвласників багатоквартирних будинків відзначає наявність змін у їхньому під'їзді після створення ОСББ – стає світліше і чистіше. Оцінюючи масштаби перетворень, варто враховувати специфіку динаміки створення ОСББ в Торезьку, яка

відображається і у вибірці опитаних – 85% респондентів є співвласниками в ОСББ, що існують 1-3 роки, а 14% - представники «немовлят-ОСББ», їм менше року.

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



-6- Торецьк – місто з найвищим показником задоволеності роботою ОСББ серед 10 досліджуваних міст, в яких опитані співвласники багатоквартирних будинків, де утворені ОСББ Донецької і Луганської області. Тією чи іншою мірою задоволені 95% власників квартир (мал. 8).

Мал. 9. Задоволеність окремими аспектами життя в ОСББ (у %)



Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

1. Втеча від монополії необґрунтованих тарифів

Підхід «я сплачую кошти – ви зобов'язані робити» - це не про Торецьк. Йому характерна **стратегія висновків** – не перебувати в режимі «очікування», не вимагати двічі, а діяти. І з часом вистачає рішучості діяти не просто для вирішення локальної проблеми, а дивитись в її виток та в, решті-решт, брати процеси під свій контроль.

«Деньги идут, а ничего не делается» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«В прошлом году создана основная часть ОСМД. Этому послужило поднятие цен на коммунальные услуги, именно на содержание дома и придомовой территории. Люди уже начали смотреть и думать – как там и как там. И 2019 год был год прорыва» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

2. Ланцюгова реакція

Цей драйвер схожий на принцип «не гірше, аніж у сусіда», але реалізується він вибірково – **відтворюється лише позитивний досвід**.

«Два года люди смотрели, наблюдали (прим. – за першим створеним ОСББ в смт Новгородське). А потом: «Проведите у нас собрание» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«Соседний дом перешел, все видят результат. Поэтому надо и нам» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ж)

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Специфічні

1. Активність тих, хто «проти» ОСББ вища, аніж тих, хто «за»

Незважаючи на те, що в цілому Торецьк лояльне до ідеї ОСББ місто, це **не означає, що виникнення ініціативної групи гарантує створення ОСББ**.

«В каждом доме 10-15% тех, кто все время против. Потому что это новое для них, и они воспринимают это в штыки» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

«Тех, кто «за», было больше, но «противники» были активнее» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

2. «Спочатку гроші, потім стільці»

Даний бар'єр є міцним стримуючим фактором. Втім, саме він може стати драйвером за умови правильною комунікаційної стратегії, заснованої на тому, що у створеного ОСББ шанси на проведення капітальних ремонтів за рахунок міського бюджету значно вищі.

«Все хотят капитальный ремонт, а потом уже переходит. Просто так никто не хочет. В этом единственная проблема, что нужно сначала сделать. А так, в принципе, все готовы» (Торецьк, ГІ, ОМС)

«Основной вопрос – мы очень хотели бы ОСМД, нам нравится ОСМД, но нужен капитальный ремонт, а своими силами мы этого сделать не можем. А так хоть есть предприятие, которое нас обслуживает» (Торецьк, ГІ, ОМС)

Типові

1. Стигматизація – «ОСББ – це шахрайство»

«Это все «шахрай». ОСББ – это все «шахрайство» (Торецьк, ГІ, ОМС)

«Риск есть в том, что председатель будет аферист, будет тратить эти деньги не согласно смете, которая утверждена, не согласовано это все будет» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

2. Нерозуміння масштабів своєї відповідальності

«Я жил по принципу, что дом – это моя квартира. А сам дом – это кого угодно – города, коммунального предприятия. А когда начал ознакамливаться с этим, я понял, что дом это единое целое, и принадлежит он всем жильцам, всем совладельцам в равной доле. Уже пришло понимание, что подвал – это тоже мое. И это я не доглядел и не досмотрел» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

«Дом многоквартирный – это частный дом, просто разделенный на квартиры» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

3. Відсутність лідера

«Страх возглавить. Страх что-то новое открыть себе, чем-то новым заняться. Я не могу, я не хочу. Кто угодно, но не я» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ч)

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



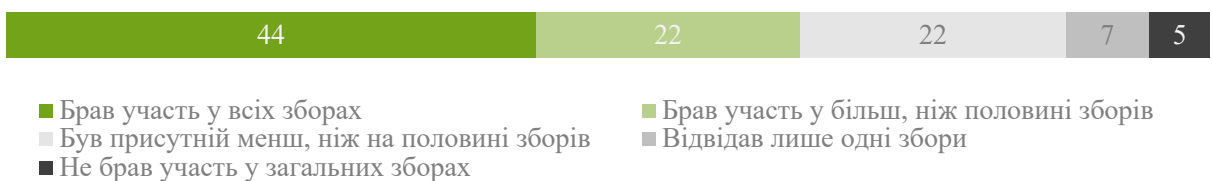
низький рівень

Практики громадської участі на рівні будинку

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1- Рівень залученості співвласників квартир до управління ОСББ (принаймні, 66% декларують участь у більш, ніж половині загальних зборів за останній рік) є найвищим серед міст, в яких опитані співвласники багатоквартирних будинків, де утворені ОСББ, в Донецькій області.
- 2- Традиційно, найвищу активність демонструє старше покоління (табл. 5), втім, залученість молодшої аудиторії (18-39 років) відносно інших міст Донецької та Луганської областей є найвищою.

Мал. 10. Частота участі у загальних зборах ОСББ (у %)



■ Брав участь у всіх зборах

■ Був присутній менш, ніж на половині зборів

■ Не брав участь у загальних зборах

■ Брав участь у більш, ніж половині зборів

■ Відвідав лише одні збори

Табл. 5. Частота участі у загальних зборах ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Брав участь у всіх зборах	26	41	43	43	57
Брав участь у більш, ніж на половині зборів	13	32	30	21	18
Був присутній менш, ніж на половині зборів	22	17	23	30	19
Відвідав лише одні збори	13	5	4	6	6
Не брав участь у загальних зборах	26	5	-	-	-
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 6. Бар'єри участі у зборах ОСББ

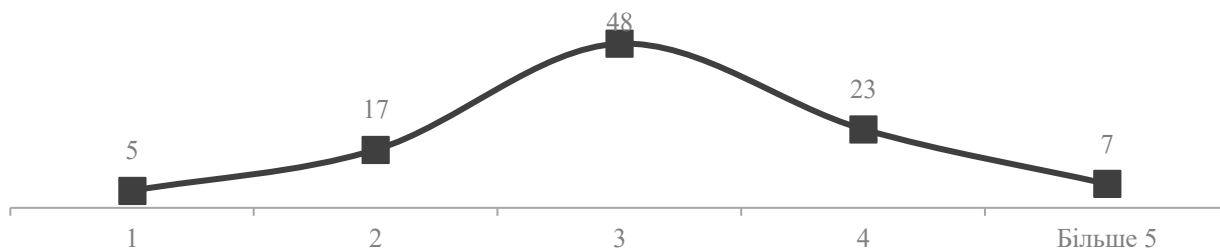
(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
У мене немає на це часу	97
Це пуста трата часу - інформацію можна розміщати на інформаційних стендах (дошках оголошень)	6
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – всі рішення приймаються одноосібно	4
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – люди не прислухаються один до одного	4
Мені не дають змогу висловити свої думки	2

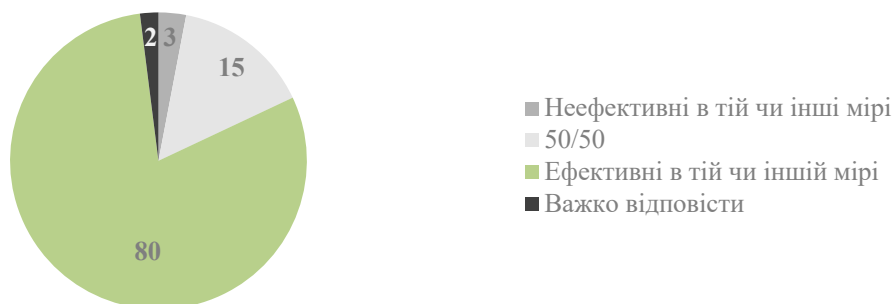
Мал. 11. Оцінка активності участі власників квартир в ОСББ у роботі загальних зборів (у %)



Мал. 12. Приблизна кількість загальних зборів ОСББ за минулий рік (у %)



Мал. 13. Оцінка ефективності роботи загальних зборів ОСББ (у %)



- 3-** Власники квартир в ОСББ м. Торезьк дають **найвищу оцінку ефективності роботи загальних зборів** серед інших населених пунктів Донецької та Луганської областей, в яких респондентами виступали співвласники багатоквартирних будинків з формою управління ОСББ. За п'ятибальною шкалою показчик становить 4.1, в той час як середнє значення – 3.3.

Табл. 7. Канали звітування про діяльність ОСББ

(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
На загальних зборах	68
Чат у Вайбер	66
Дошки оголошень	20
Чат у Телеграм	11
Інформаційні буклети	9
Розсилка електронною поштою	6
На офіційній сторінці ОСББ у соціальних мережах (Фейсбук / Інстаграм тощо)	2

Табл. 8. Рівень поінформованості про стан справ у ОСББ (у %)

Варіанти відповіді	%
Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	50
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	40
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	9
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	1

Табл. 9. Рівень поінформованості про стан справ у ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	25	59	45	46	30
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	64	36	45	19	30
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	7	5	10	15	10
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	4	-	-	-	-
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 10. Канали інформування для ознайомлення з новинами ОСББ

(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
Чат у Вайбер	62
Загальні збори	46
Інформаційні буклети	30
Дошки оголошень	22
Чат у Телеграм	12
Сторінка ОСББ у соціальних мережах (Фейсбук / Інстаграм тощо)	5
Розсилка електронною поштою	4

Табл. 11. Громадська участь співвласників багатоквартирних будинків за останній рік

Варіанти відповіді	%
Брали участь у загальних зборах ОСББ	86
Читали інформацію про заходи, організовані вашим ОСББ	67
Спілкувались з сусідами про справи ОСББ	65
Звертались до голови правління ОСББ з проханням чи уточненням інформації	61
Знайомились з рішеннями, протоколами чи іншими документами ОСББ	59
Брали участь у толоках, що організовувались ОСББ	52
Не брав участь у жодній з форм активності	9

- 4-** Кожен дев'ятий співвласник багатоквартирного будинку може звернутись із значним проханням, а кожен сьомий – завітати в гості до менш, ніж половини сусідів (табл. 12). Це доволі високий показник близькості стосунків, втім, ця специфіка може бути пояснена тим, що близько половини респондентів проживають не в Торезьку (населення - 32 тис. осіб), а в смт Новгородське з населенням 10 тис. Традиційно, чим менше населений пункт, тим вищий ступінь тісноти соціальних зв'язків.

Табл. 12. Згуртованість мешканців ОСББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	-	24	48	28
Вітаюся з сусідами	-	28	45	27
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	11	40	33	16
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	25	43	30	2
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	44	42	13	1
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організовуємо спільні свята і т.д.	60	28	11	1

Найпоширеніші практики зближення:

■ збори

«Выходим, обсуждаем насущные проблемы, обсуждаем план действий, я зачитываю бюджет. А потом уху варим» (Торезьк, ГІ, АОСББ)

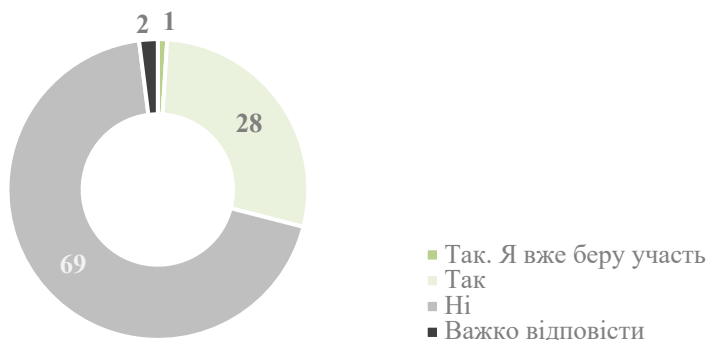
■ толоки, прибирання прибудинкової території

«Эта противная. И бабка противная. А на субботнике познакомились. Ой! Какой хороший человек!» (Торезьк, ФГД, ОСББ, ж)

«Делают всеобщий субботник, высаживают деревья, потом шашлыки едят и песни поют» (Торезьк, ГІ, ОМС)

«Собираемся посидеть. Я говорю, как есть. Мы выходим, работаем, потом столик. После субботника, обычно. Особенно летом» (Торезьк, ФГД, ОСББ, ч)

Мал. 14. Готовність долучатись до управління ОСББ (у %)



Мал. 15. Портрет активних мешканців, які готові долучатись або вже беруть участь в управлінні ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	17
30 – 39	27
40 – 49	17
50 – 59	10
60 +	29
Всього	100

Від кого залежить те, як складається життя

В більшій мірі від мене	69
В рівній мірі від мене, та зовнішніх обставин	25
В більшій мірі від зовнішніх обставин	6
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	64
Брав участь у більш, ніж половині зборів	24
Був присутній менш, ніж на половині зборів	10
Не брав участь у загальних зборах	2
Всього	100

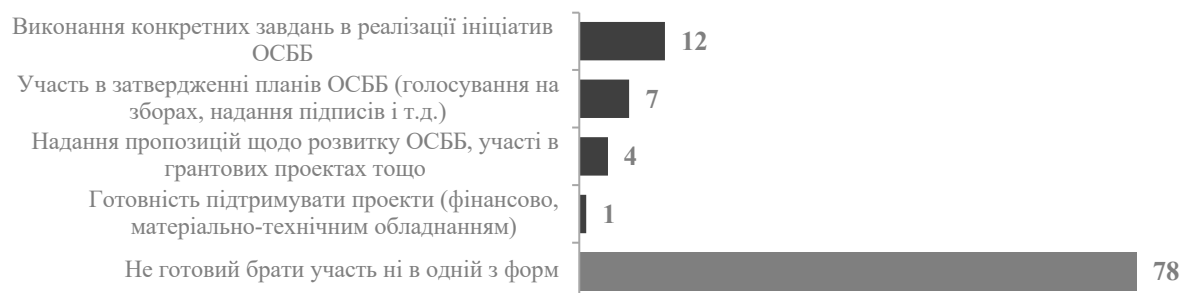
Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	64
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	34
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	2
Всього	100

Табл. 13. Ідеї для розвитку ОСББ для конкурсу міні-грантів
(відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Ремонт покрівлі	34
Ремонт під'їздів	25
Заміна вікон / дверей	14
Благоустрій при домової території / озеленення	11
Утеплення	9
Опалення	9
Заміна труб / комунікацій	7
Ремонт стін	7
Ремонт внутрішньоквартальних доріг	6
Ремонт відмосток	6
Заміна електропроводки	4
Ремонт погребу	4
Капітальний ремонт	2
Дитячі та спортивні майданчики	1
Автостоянка	1

Мал. 16. Готовність долучатись до різних форм реалізації ініціатив ОСББ
(у %, можливо декілька варіантів відповідей)



Мал. 17. Портрет співвласників багатоквартирних будинків, готових долучатись до ініціатив ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	15
30 – 39	21
40 – 49	10
50 – 59	15
60 +	39
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	51
Брав участь у більш, ніж половині зборів	33
Був присутній менш, ніж на половині зборів	16
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	68
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	32
Всього	100

Готовність долучатись до управління ОСББ

Так	47
Ні	50
Важко відповісти	3
Всього	100

Практики громадської участі на рівні міста

Можливості громадської участі в Торезьку розвинуті досить слабо загалом, не лише для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

На офіційному сайті Торезької ВЦА є розділи:

- електронні петиції
- електронні консультації з громадськістю
але поданих петицій немає, а в «консультаціях» - профіль іншої міської ради;
- опитування
втім, останнє проведено у вересні 2019 року
- новини, про проведення виїзних прийомів громадян
- інформація про конкурси громадських ініціатив
- оголошення про проведення громадських дискусій та обговорень

Табл. 14. Практики участі власників квартир в ОСББ за останній рік. Соціально-політична активність

(можливо декілька варіантів відповідей)

Варіанти відповіді	Частоти	%
Брали участь в засіданнях, заходах, організованих громадськими організаціями	11	6
Брали участь в акціях, заходах, організованих політичними партіями / кандидатами	7	4
Відвідували засідання органів місцевої влади (громадські слухання)	6	3
Працювали на громадських засадах (в якості волонтера) або жертвували гроші, одяг, інші речі на благодійність	5	3
Підписували петиції / звернення з важливих для Вас питань (в тому числі і електронні)	2	1
Брали участь в мітингах, демонстраціях на підтримку ідей, які Ви поділяєте	1	1
Не брав участі ні в одній з форм суспільної активності	182	91

Навчання керівників ОСББ

Актуальні тематики

1. Проектний менеджмент

«Управление проектами – это тоже основная наша проблема» (Торезьк, ГІ, ОМС)

2. Адвокація

«Юридических аспектов, именно по взаимодействию как управителя с другими службами» (Торезьк, ГІ, ОМС)

«Юридические навыки. Работа с должниками. Методы борьбы с неплательщиками» (Торезьк, ГІ, АОСББ)

3. Ефективна комунікація

«Коммуникации. Как общаться с людьми» (Торезьк, ГІ, ОМС)

Актуальні формати

1. Дискусії

«Форма не лекція, не семінар, а дискуссионная такая, «вопрос-ответ» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

Специфіка

1. Поціновувачі власного часу

«Для наших ОСМД, вот знаете, когда мы с ними начали работать, они у нас вообще не любители как-то свое время тратить» (Торецьк, ОМС, ГІ)
«Дойдут, если будет не 3 часа. Или, хотя бы, 3 часа, но с перерывами. Чтобы у нас на месте, и желательно в такое время – середина дня» (Торецьк, ГІ, ОМС)

«Большинство такие занятые, работают, лучше на выходные, суббота-воскресенье. И желательно, чтоб это ограничивалось каким-то временем» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

2. Прибічники пасивного навчання

«Они привыкли так, что вы нам распечатайте, дайте, мы читаем, и если будут вопросы, мы спросим» (Торецьк, ГІ, ОМС)

«Чтобы на месте, и чтобы по времени не сильно много занимало» (Торецьк, ГІ, ОМС)

«Выездные интересно, но не получается ездить. Желательно в нашем городе» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

«Мы в интернете смотрим, что и как мы знаем. Учить нас смысла нет» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

Заходи громадської активності

Затребувані формати стимулювання розвитку ОСББ

1. Телевізійні інформаційні кампанії

«У нас и до этого был подъезд нормальный. Но увидели по телевизору, что это можно. Увидели, собрались, решили и все» (Торецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«Больше чтобы по телевизору это рассказывалось, и не только рассказывалось. А с примерами, как в других городах» (Торецьк, ГІ, ОМС)

2. Програми обміну успішними практиками ОСББ

«За Курахово есть город. Не помню, как называется. Маленький городочек, вокруг шахты, посреди поля. Там все ОСМД. Вот повезти бы туда, показать. Потому что камеры камерами, а воочию увидеть это совсем другое» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

«Главное, чтобы такой же самый город, чтобы прифронтовой, где работы нет. Потому что даже если вы нас отвезете в Бахмут, они скажут, конечно, это же Бахмут» (Торецьк, ГІ, ОМС)

Затребувані формати громадської участі

1. Форуми місцевого розвитку

«На форуми приходять, общаются, и общественники, и ОСББники» (Торецьк, ГІ, ОМС)

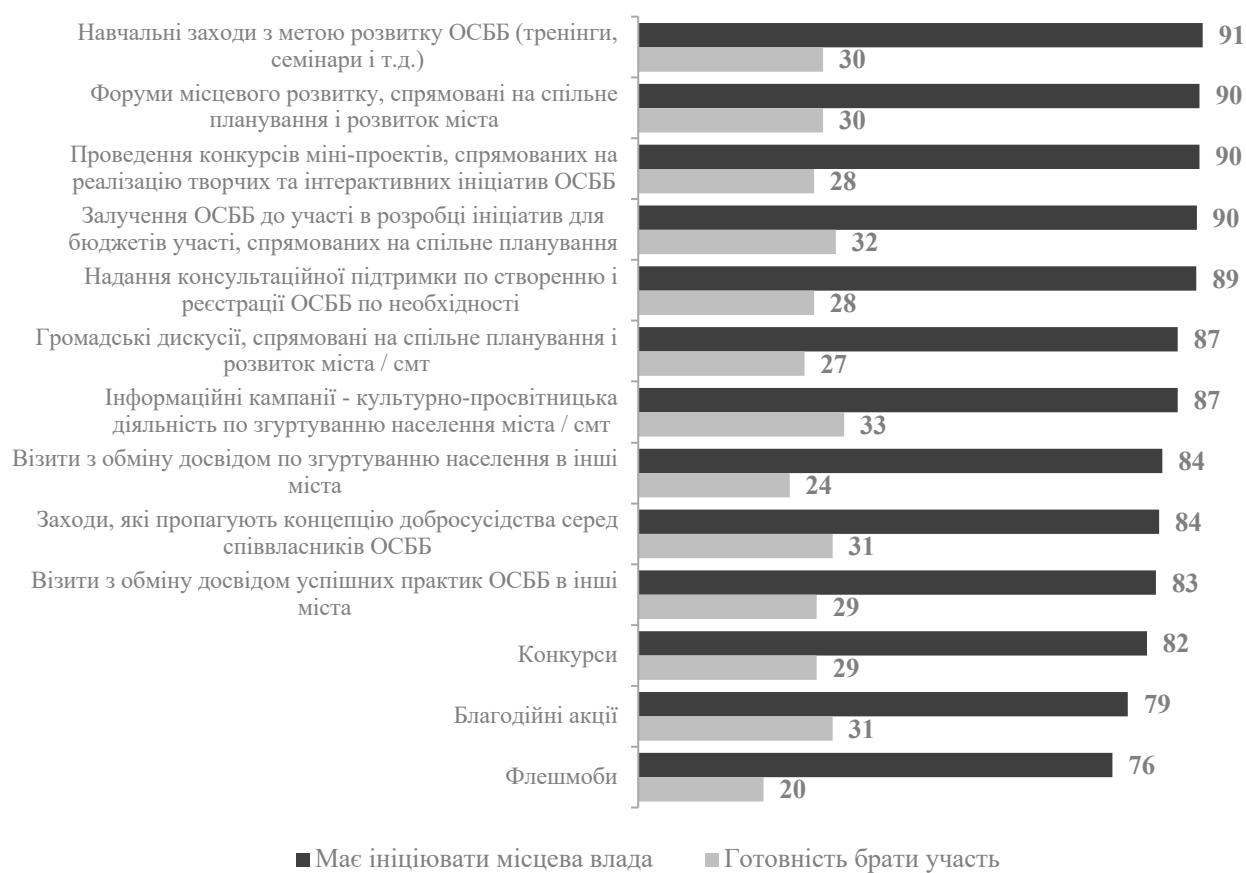
2. Конкурси та міні-гранти

«Конкурсы с призовым фондом интересно. Главное, чтобы что-то давали» (Торецьк, ГІ, АОСББ)

«Ждем возможностей, чтобы принять участие в этих грантах» (Торецьк, ФГД, ОСББ, жс)

-5- Готові брати участь хоча б в одній з запропонованих ініціатив 65% співвласників багатоквартирних будинків.

Мал. 18. Оцінка видів громадської активності, які має організувати місцева влада, та готовність власників квартир брати участь у цих заходах (у %)



Мал. 19. Портрет співвласників багатоквартирних будинків, які готові брати участь в громадській активності, ініційованій міською владою (у %)



Вік

18 – 29	15
30 – 39	24
40 – 49	17
50 – 59	17
60 +	27
Всього	100

Від кого залежить те, як складається життя

В більшій мірі від мене	62
В рівній мірі від мене, та зовнішніх обставин	30
В більшій мірі від зовнішніх обставин	7
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	49
Брав участь у більш, ніж половині зборів	20
Був присутній менш, ніж на половині зборів	23
Відвідав лише одні збори	6
Не брав участь у загальних зборах	2
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	54
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	41
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	4
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	1
Всього	100

РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

Торецьк – це місто, де успішні ОСББ створюються власноруч, без відчутного стимулювання місцевої влади та фінансової підтримки донорів.

Модель розвитку ОСББ

Крок 1. Режим «сторонній спостерігач» як пусковий механізм «стратегії висновків». Одним з основних драйверів створення ОСББ є наявність неподалік будинку, в якому власники квартир вже обрали цю форму управління. Втім, даний драйвер спрацьовує досить повільно – потрібен час на спостереження за розвитком будинку ОСББ. Помітні успіхи стають основою висновків – ОСББ варто розглядати і у своєму будинку.

Крок 2. Ініціатива «знизу».

В Торецьку створити ОСББ не агітують, не змушують – ця ініціатива належить співвласникам багатоквартирного будинку.

Крок 3. Усвідомлення готовності бути фоловером «сусіда – ОСББ».

Від моменту виникнення ідеї створити ОСББ до її реалізації проходить теж проміжок часу – власники квартир «дозрівають», і, врешті решт, наважуються, бо вмовляти вже нікого не потрібно – всі усвідомили, що «сусіду» вдалося, отже, боятися немає чого.

Крок 4. Включеність більшості співвласників багатоквартирного будинку в процеси ОСББ «тут і зараз», співвласність=співвідповідальність.

Усвідомленість переваг ОСББ і висока лояльність стають підґрунтям якісної реалізації цієї ідеї – відвідування зборів, участь у толоках тощо. Висока співпричетність є запорукою підтримки – це задоволеність ефективністю зборів, роботою правління та голови правління ОСББ.

Крок 5. Розуміння цінності згуртування – як на рівні співвласників ОСББ, так і на рівні ОСББ міста.

Високий рівень згуртованості співвласників багатоквартирного будинку масштабується на рівень міста – гуртуються ОСББ.

Крок 6. Нарощування потужності «парасолькового» бренду АОСББ.

В Асоціацію входять 50 з 76 об'єднань. АОСББ стає повноцінним соціальним інститутом, який не можна ігнорувати ані місцевій владі, ані приватним постачальникам послуг.

Крок 7. Реалізація успішних кейсів.

Крок 8. Готовність бути надихаючим прикладом для прифронтових міст без додаткових привілеїв.

Позитивні результати:

- 1- 95% тією чи іншою мірою задоволені роботою ОСББ.
- 2- Відсутність ефекту побиття «рожевих окулярів» навіть при повільних змінах. Предметне розуміння специфіки такої форми управління як ОСББ та адекватна оцінка можливих темпів розвитку будинку гарантують уникнення завищених очікувань, і, відповідно, розчарувань.
- 3- Висока відвідуваність заходів ОСББ / поінформованість про стан справ / оцінка ефективності роботи зборів.

Негативні наслідки/обмеження моделі:

- 1- Зацикленість флагманства на АОСББ, що може стримувати зростання лідерів, здатних у разі потреби «підхопити» рух ОСББ Торецька. З одного боку, створене комфортне середовище розвитку ОСББ в рамках Асоціації, а з іншого – «зона комфорту» певним чином розслабляє, не стимулює голів правління до самостійного пошуку відповідей на запитання, до вирішення проблем власноруч. Таким чином, зростає ризик, що у разі, наприклад, переїзду в інше місто голови АОСББ виконувати його функціонал обов'язків ніхто не наважиться.

КЕЙС # 4 СЛОВ'ЯНСЬК

СПЕЦИФІКА КЕЙСУ: ХВИЛЕПОДІБНА САМООРГАНІЗАЦІЯ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	112 607
Кількість ББ	635
Кількість ОСББ	74
Кількість ББ, що входять в ОСББ	98
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	15%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



середній рівень

Деталізація умов, створених ОМС для розвитку ОСББ

-1- Діє 2 програми, які спрямовані на фінансову підтримку ОСББ:

- проведення капітальних ремонтів житлового фонду

Підстава: Рішення № 6-LVI-7 "Про Програму економічного і соціального розвитку м. Слов'янська на 2019 рік та основні напрями розвитку на 2020 та 2021 роки"

Підстава: Рішення № 17-LXXVI-7 "Про Програму економічного і соціального розвитку м. Слов'янська на 2020 рік"

«На ліфты выделяют деньги, в прошлом году у меня делали 2 лифта»
(Слов'янськ, ГІ, ГО)

- кредитування на енергозбереження

Підстава: Рішення № 18-XIII-7 "Про затвердження Програми з відшкодування частини кредиту, залученого на заходи з енергозбереження та підвищення енергоефективності міста на період 2016-2018 роки"

«Кредиты предлагали, собирали несколько раз, предлагали. Но никто не согласился. Если люди перестанут платить, чем отдавать кредит?»
(Слов'янськ, ГІ, ГО)

«У нас городская программа совместно с областью про відшкодування частки кредиту. Она есть, она согласована, есть договора, но ей никто не пользуется» (Слов'янськ, ГІ, ОМС)

-2- В процесі погодження знаходиться програма, спрямована на співфінансування проектів ОСББ

«Сейчас у нас разработана, мы ведем программу, направленную на осуществление капитальных ремонтов многоквартирных домов, в том числе и ОСМД. Сейчас программа прошла депутатскую комиссию и идет процедура по СЕО. Там доленое участие» (Слов'янськ, ГІ, ОМС)

Деталізація проявів середнього рівня зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

Дії, спрямовані на розвиток ОСББ: бачення ОМС

- 1- проведення круглих столів за тематикою управління багатоквартирними будинками
«За прошлый год, насколько я помню было проведено круглых столов от 3 до 5, были в общем по реформе, по услуге управления» (Слов'янськ, ГІ, ОМС)
- 2- проведення зборів із мешканцями багатоквартирних будинків з метою інформування про різні форми управління будинком
«Мы проводили собрания, у нас отдел разделился на 3 группы, мы с 18 ноября по январь собирали, улично, из близлежащих домов. Каждый, наверное, по 7-8 встреч провел» (Слов'янськ, ГІ, ОМС)

Діяльність міської влади у напрямку розвитку ОСББ: бачення громадського сектору

- 1- бездіяльність зі сторони профільних управлінь та міської влади в цілому
«Должно же помогать УЖКХ. Я прозвонила последнее создавшееся ОСМД, помощи не было. Нет куратора. Никто не может подсказать, какая должна быть документация, как правильно» (Слов'янськ, ГІ, ГО)
- 2- відсутність інформаційної, консультаційної підтримки для ініціативних груп
«Люди с Интернета берут протоколы, заявления все. Не хотят заниматься. Хотят, чтобы управляющие конторы были» (Слов'янськ, ГІ, ГО)
- 3- надання пріоритету будинкам, що знаходяться на обслуговуванні управляючих компаній, а не тим, де утворені ОСББ
«Какие могут быть мотивации, если ежедневно власть нам рассылает письма: «Мы заберем у Вас контейнеры, а вы купите за свои деньги. Контейнер стоит 10 000, а их нужно 4». А по какой причине заберут? «Потому что в своих домах не хватает» (Слов'янськ, ГІ, ГО)
- 4- відсутність зацікавленості у співробітництві з донорами, які фокусуються на розвитку ОСББ
«Когда власти не контактируют, донор сюда не заходит. Заинтересованы власти должны быть, а если нет заинтересованности, то, кто сюда придет» (Слов'янськ, ГІ, ГО)

Деталізація інституційної підтримки ОСББ

У місті діє одна громадська організація, діяльність якої спрямована на ОСББ - Координаційний центр ОСББ та ЖБК.

Основною метою Центр ставить захист інтересів вже створених ОСББ, системна підтримка та вирішення наявних проблем.

Допомагають ініціативним групам, які планують створити ОСББ у своєму місті із правильним заповненням реєстраційних документів, проведенням зборів (за потреби).

Сильна сторона інституційної підтримки:

наявність інституції, яка розуміє запити ОСББ міста та відстоює їх перед представниками міської влади

Слабка сторона інституційної підтримки:

- **неналагодженість дієвої комунікації між Координаційним центром та профільним управлінням**, недостатня кількість точок дотику між діями влади та інтересами ОСББ

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ББ

В Слов'янську 85% багатоквартирних будинків мають управителів. Те, як власники квартир ставляться до своїх будинків, а також те, наскільки вони задоволені послугами з управління – є одним з показників, який впливає на оцінку потенціал розвитку ОСББ у місті.

Образ # 1.

Зношеність, прикрита поверхневим лоском.

«Женщина, средних лет, выгоревшая, потрепанная, побитая войной, но еще пытается харахориться, за собой ухаживать внешне, а внутри уже скрипит. Характер у нее местами сложный» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ж)

Образ # 2.

Застарілість житлового фонду.

«Пожилая бабушка с трещинами на домах, в морщинах, тяжки на домах постоянно» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ж)

Образ # 3.

Чистота.

«Средних лет, но чистый, потому что у нас убирают в подъезде» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ж)

Образ #4.

Пасивність.

«Алкаш. Пьяница, которому ничего не надо, живет сам по себе» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ч)

Ставлення до ЖЕК, управляючих компаній

Деталізація ставлення до управляючих компаній:

-1- незадоволеність швидкістю реагування на звернення громадян

«Когда ты к ним обращаешься, то нет никакой реакции от них, что ты к ним обратился» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ж)

-2- відсутність прозорості у витратах коштів

«Отсутствие прозрачности платежных средств, которые идут в платежках. По факту, оплата есть, а результата нет» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ч)

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ



високо позитивне

ОСББ як форма управління будинком співвласниками багатоквартирних будинків, що знаходяться в обслуговуванні управляючої компанії асоціюється з:

-1- незалежністю у прийнятті рішень

«Незалежність» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ж)

-2- організованістю

«Чуть больше порядка будет» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ж)

-3- благоустроєм

«Чистота, благоустройство» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ч)

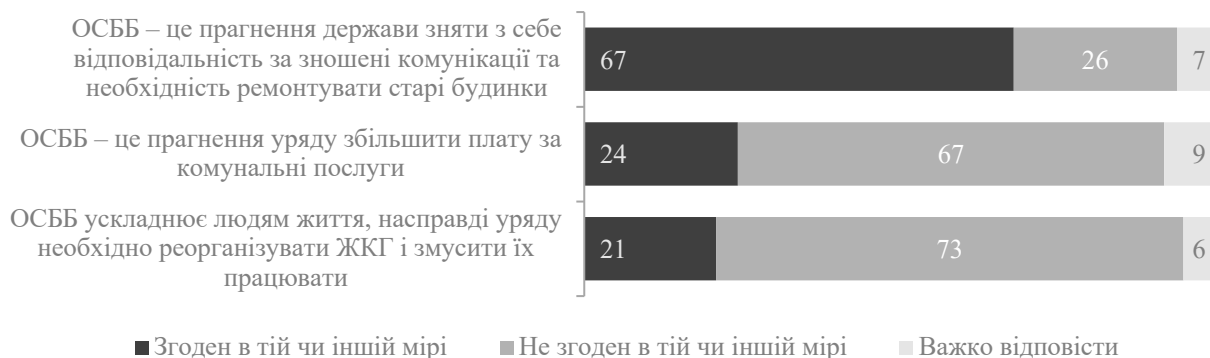
Попри те, що місто не відзначається активністю місцевої влади у питаннях розвитку ОСББ, співвласники багатоквартирних будинків, які вже створили ОСББ, позитивно оцінюють можливості, які надає їм така форма управління.

Мал. 1. ОСББ як можливість (у %)



Хоча **більшість** власників квартир у будинках, де утворені ОСББ, вважають, що така форма управління – це **спосіб держави зняти з себе відповідальність** за зношеність житлового фонду, тим не менше, даючи оцінку тому чи призвело ОСББ до **ускладнення життя та до збільшення оплати за комунальні послуги**, ствердну відповідь дає менше **чверті** опитаних співвласників багатоквартирних будинків (мал. 2).

Мал. 2. Негативні образи ОСББ (у %)



Деталізація ставлення населення до ОСББ

Ключові показники:

-1- Високий рівень підтримки питання створення ОСББ демонструють співвласники багатоквартирних будинків, які об'єдналися 5 - 10 років тому (табл. 1). В той час, у місті був інший керівник Управління ЖКГ, який ініціював та активно підтримував прагнення до створення ОСББ. Зміни керівництва вплинули і на ставлення влади до процесу реформування ЖКГ і на зниженні темпів утворення ОСББ.

«Был у нас руководитель один – Бугай, сильно занимался, он был этим заинтересован. Он был заинтересован на своем месте. Потом пришел Авдиен, уже тише началось и сейчас вообще» (Слов'янськ, ГІ, ГО)

-2- Ресурсом для підтримки реформування ОСББ виступає населення від 40 років. Відсутність орієнтацій на переїзд, готовність взяти відповідальність на себе за покращення своїх умов проживання та вивільнення часу на такі ініціативи, що, як правило, пов'язано із дорослішанням дітей – це те, що характеризує дану вікову категорію населення (табл. 2).

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

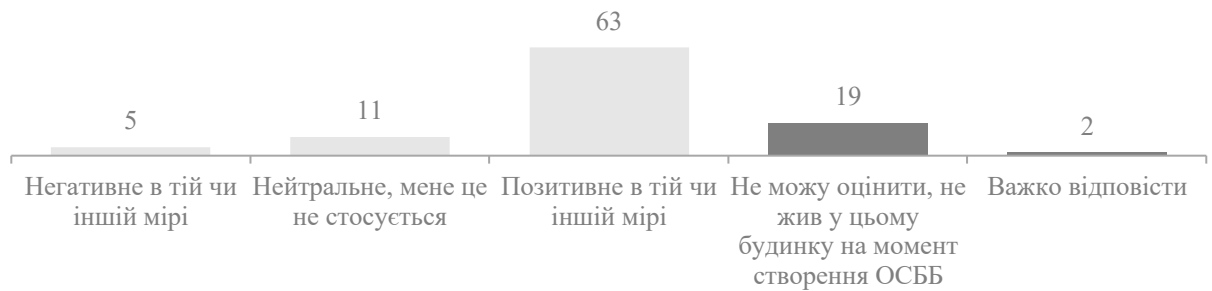


Табл. 1. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі року створення ОСББ (у %)

Варіанти відповіді	До 3-х років	Від 5 до 10 років	Більше 10 років	Не знаю
Негативне в тій чи іншій мірі	8	1	8	-
Нейтральне, мені було байдуже	19	12	3	17
Позитивне в тій чи іншій мірі	64	80	68	10
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	6	6	19	70
Важко відповісти	3	1	2	3
Всього	100	100	100	100

Табл. 2. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	-	-	3	-	13
Нейтральне, мені було байдуже	11	14	9	12	11
Позитивне в тій чи іншій мірі	43	50	70	72	73
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	39	34	15	16	3
Важко відповісти	7	2	3	-	-
Всього	100	100	100	100	100

- 3- Доля прихильників ОСББ серед співвласників багатоквартирних будинків після об'єднання зростає на **4%**. Тобто кардинальні зміни у сприйнятті нової форми управління не відбуваються у свідомості тих власників квартир, які на етапі створення ОСББ негативно ставились до цього процесу або ж не мали чіткої позиції. По Слов'янську **позитивне ставлення до ОСББ формується до його створення** і є тою основою, на яку накладається механізм юридичного оформлення об'єднання. Відсутність неочікуваних результатів після об'єднання, а також ймовірна реалістичність стартових очікувань власників квартир, позначається на відсутності значних змін у відношенні до ОСББ.

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



Табл. 3. Як змінилась думка населення ДО та ПІСЛЯ створення ОСББ у їх будинку (у %)

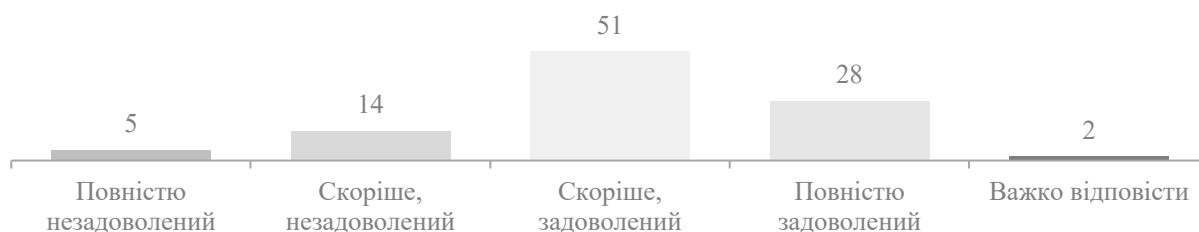
Попереднє ставлення	Покращилося в тій чи іншій мірі	Не змінилося	Погіршилося в тій чи іншій мірі	Всього
Негативне в тій чи іншій мірі	22	67	11	100
Нейтральне, мені було байдуже	23	68	9	100
Позитивне в тій чи іншій мірі	26	65	9	100

- 4- Найбільш помітні зміни, які відбуваються у роботі ОСББ пов'язані із покращенням зовнішнього вигляду будинку та прибудинкових територій: чистота вулиць, під'їзду, косметичні ремонти та вирішення аварійних ситуацій у будинку. При цьому питання капітальних ремонтів залишається відкритим для більшості будинків ОСББ (табл. 4).

Табл. 4. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ (у %)

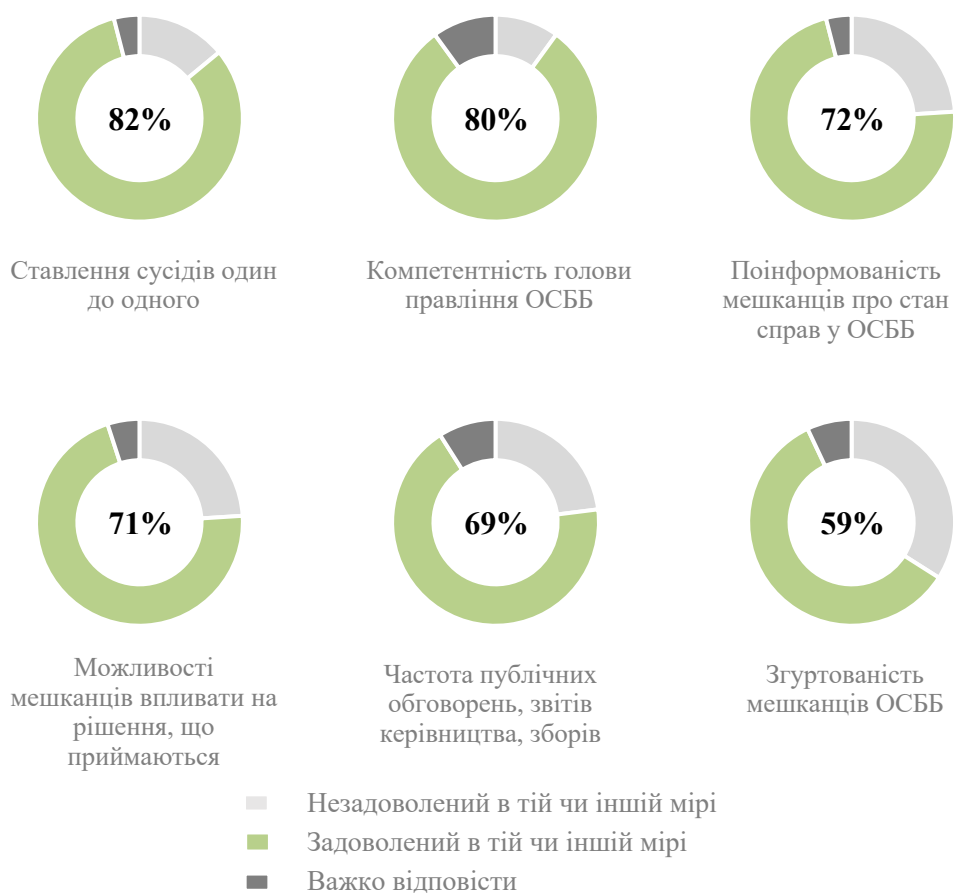
Параметр	Зміни на гірше	Змін немає	Зміни на краще	Важко відповісти
Чистота вулиць та ефективність прибирання	1	24	74	1
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	3	23	73	1
Освітлення у під'їзді	2	29	69	-
Чистота у під'їзді	4	29	67	-
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	1	34	65	-
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	1	38	60	1
Вивіз сміття	2	40	58	-
Рівень озеленення прибудинкової території	1	44	52	3
Технічний стан будинку	9	36	48	7
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	12	45	42	1
Температурний режим у приміщенні	6	51	39	4
Стабільність водопостачання	4	58	35	3
Стабільність роботи центрального опалення	7	55	35	3
Стан внутрішньоквартальних доріг	16	49	34	1
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	9	56	33	2
Стан ліфтів у будинку	3	26	31	40
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	7	57	27	9
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	5	63	27	5
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	8	64	23	4

Мал. 5. Загальний рівень задоволеності роботою ОСББ (у %)



-5- Залучення співвласників багатоквартирних будинків до процесу прийняття рішень в ОСББ впливає на оцінку їх задоволеності окремими аспектами життя у домі. Так, найбільша різниця у відповідях спостерігається по питанню частоти публічних зборів та обговорень. 80% респондентів, які відвідують всі збори задоволені тим, з якою періодичністю вони проводяться. Цей показник **нижче на 29%** серед категорії співвласників багатоквартирних будинків, які за останній рік не відвідали жодне подібне зібрання. Зворотна ситуація за показником «згуртованість населення». Співвласники багатоквартирних будинків, які не відвідують збори, на **11% позитивніше** оцінюють взаємодію між сусідами на противагу тим, хто постійно бере участь в ініціативах правління ОСББ (мал. 6).

Мал. 6. Задоволеність окремими аспектами життя в ОСББ (у %)



Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

1. **Наявність міських програм підтримки проведення капітальних ремонтів**
2. **Успішні кейси ОСББ у місті та високий рівень задоволення роботою ОСББ власників квартир цих об'єднань**
3. **Розуміння переваг, які надає ОСББ як форма управління будинком**

«Если люди в доме имеют хоть немножко понятие о том, что это лучше, то они уходят (прим. – создают ОСББ), потому что деньги тратятся непосредственно на дом, никуда не уходят, они на счету аккумулируются и тратятся именно на нужды дома» (Слов'янськ, ГІ, ГО)

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Специфічні

1. Тиск зі сторони управляючих компаній

Більшість зборів із населенням, які проводились представниками ОМС відбувалися за участі управляючих компаній. Відповідно, вони не були зацікавлені у представленні ОСББ як форми ефективного управління будинком, і спрямовували населення заключати договори на обслуговування саме із управляючими компаніями, зобов'язуючись якісно надавати послуги.

«Начинают люди собирать собрание, которые хотят дома эти. Сразу появляются или частные ЖЭКи или управляющие компании и начинают говорить, мы вам сделаем то-то» (Слов'янськ, ГІ, ГО)

2. Зношеність житлового фонду

Відсутність фінансової допомоги від міської влади у тих обсягах, які б могли дозволити вирішити нагальні питання аварійного стану будинків, переростає в острах перед фінансовою неспроможністю вирішити ці проблеми.

«Дома то передают в состоянии ужасном, подвалы, крыши» (Слов'янськ, ГІ, ГО)

3. Збільшення фінансових витрат на обслуговування будинку

«Если бы власти исполкома стремились помочь хотя бы, когда дом объединяется, вступит в первый ремонт, выделить деньги. Чтобы провести собрание и документацию, нужно сразу со всех собрать деньги под роспись. Это неправильно. Если бы какая-то сумма, те 500-600 гривен выделяли какие-то фонды, чтобы люди не собирали копейки. Потому что сразу получается негатив. Идет человек со списком: «Мы создаем ОСМД, с вас 50 гривен». У человека сразу ассоциация «О Боже, это только начало» (Слов'янськ, ГІ, ГО)

4. Необізнаність мешканців багатоквартирних будинків щодо процедури утворення ОСББ та відсутність консультативної підтримки для ініціативних груп

«Для того, чтобы искать эту информацию, в этом должна появиться потребность, идея. Даже этой идеи, толчка нет, чтобы искать эту информацию» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ч)

«Нет куратора. Люди с Интернета берут протоколы, заявления все» (Слов'янськ, ГІ, ГО)

5. Наявність покинутих квартир та відсутність розуміння взаємодії із боржниками

«У нас дом не сильно старый, в городе есть постарее, более современный, но при этом процентов 30 активных, остальные – просто болото. Квартир 100 максимум жилых. От силы квартир 30 будет платить. Я не понимаю логически как это будет работать, кто-то же должен денежку вносить, кто-то должен командовать, голосовать» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ч)

«Есть должники, эти должники потом вешаются на общее обслуживание, с ними нужно иметь какой-то контакт. Это самый большой барьер» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ч)

Типові

1. Відсутність ініціативного населення

«Самоорганизованости практически нет. Непонятно, как люди эти 30 квартир смогут оплачивать» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ч)

2. Відсутність лідера

«Наверное, не поддержали, потому что не нашли того человека, который бы этим занимался, который бы посвятил этому жизнь» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ч)

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



вище середнього

Практики громадської участі на рівні будинку

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1- 50% співвласників багатоквартирних будинків відвідують більшість або всі загальні збори та обговорення, а кожний 5 власник квартири жодного разу не брав участі у таких заходах (мал. 7).
- 2- Найбільш активно включаються у процеси прийняття рішень на публічних зустрічах співвласники багатоквартирних будинків від 40 років та вище. В Слов'янську вони традиційно переймають на себе роль адептів ОСББ (табл. 5).

Мал. 7. Частота участі у загальних зборах ОСББ (у %)

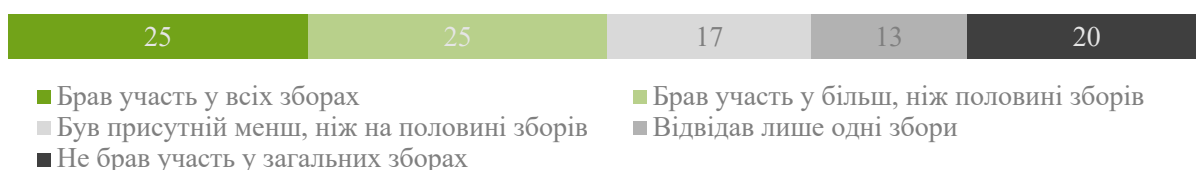


Табл. 5. Частота участі у загальних зборах ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

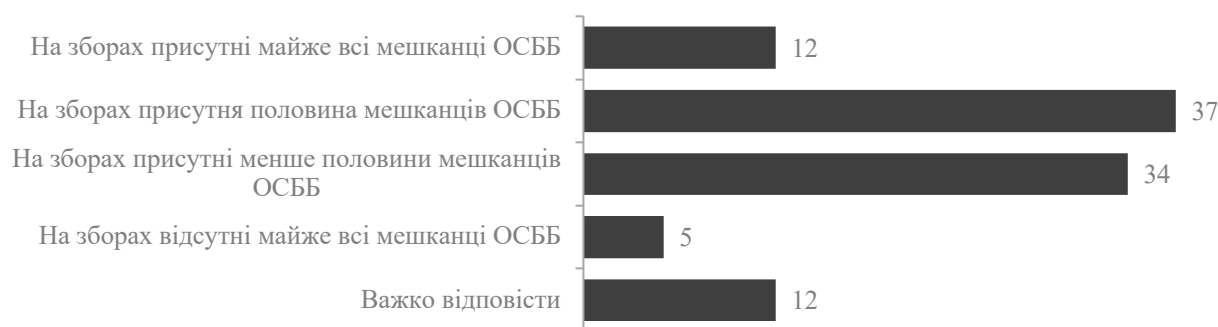
Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Брав участь у всіх зборах	7	23	29	16	38
Брав участь у більш, ніж на половині зборів	18	27	29	37	16
Був присутній менш, ніж на половині зборів	21	16	12	19	18
Відвідав лише одні збори	18	11	12	16	13
Не брав участь у загальних зборах	36	23	18	12	15
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 6. Бар'єри участі у зборах ОСББ

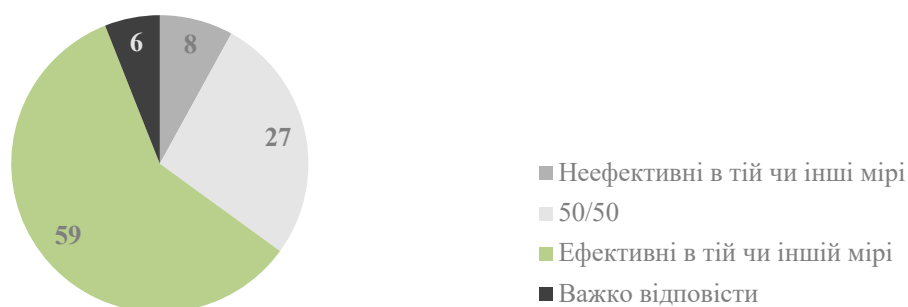
(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
У мене немає на це часу	68
Це пуста трата часу - інформацію можна розміщати на інформаційних стендах (дошка оголошень)	10
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – всі рішення приймаються одноосібно	7
Мені не дають змогу висловити свої думки	3
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – люди не прислухаються один до одного	5
Інше	
Стан здоров'я не завжди дозволяє бути на зборах (10)	
Збори не проводились (6)	17
На збори ходить інший член родини (4)	
Мені це нецікаво (2)	

Мал. 8. Оцінка активності участі власників квартир в ОСББ у роботі загальних зборів (у %)



Мал. 9. Оцінка ефективності роботи загальних зборів ОСББ (у %)



Мал. 10. Приблизна кількість загальних зборів ОСББ за минулий рік (у %)

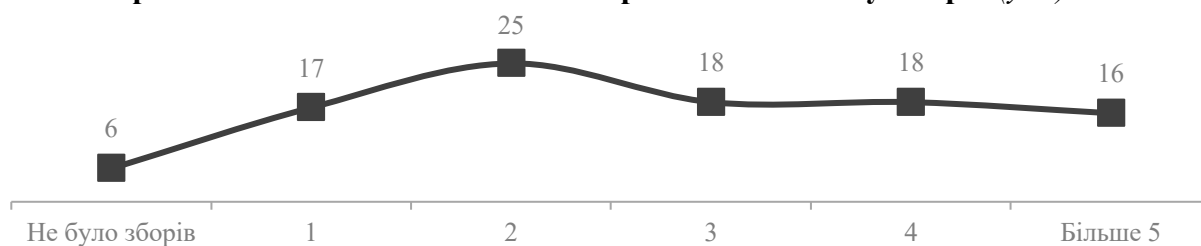


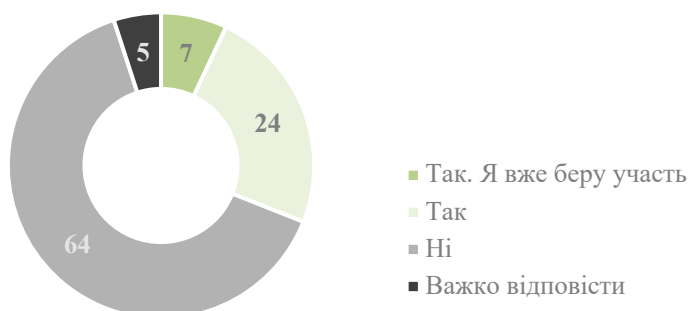
Табл. 7. Канали звітування про діяльність ОСББ

(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
На загальних зборах	84
Дошки оголошень	60
Чат у Вайбер	22
На офіційній сторінці ОСББ у соціальних мережах (Фейсбук / Інстаграм тощо)	7
Розсилка електронною поштою	2
Інформаційні буклети	2
Чат у Телеграм	1
Інше	
Немає звітності (9)	7
Від старших у під'їзді (3)	

-3- Бажання долучатися до управління своїм ОСББ, або вже існуючі практики включення до даного процесу мають 31% співвласників багатоквартирних будинків (мал. 11). Такий рівень підтримки є найвищий серед усіх міст проекту Донецької області.

Мал. 11. Готовність долучатись до управління ОСББ (у %)



Мал. 12. Портрет активних мешканців, які готові долучатись або вже беруть участь в управлінні ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	10
30 – 39	22
40 – 49	16
50 – 59	10
60 +	42
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	37
Брав участь у більш, ніж половині зборів	41
Був присутній менш, ніж на половині зборів	5
Відвідав лише одні збори	5
Не брав участь у загальних зборах	12
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	24
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	59
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	12
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	5
Всього	100

Задоволеність роботою ОСББ

Незадоволений в тій чи іншій мірі	13
Задоволений в тій чи іншій мірі	85
Важко відповісти	2
Всього	100

Мал. 13. Межі відповідальності (у %)



-4- Попри те, що загальна оцінка згуртованості мешканців ОСББ становить **59%** (мал. 6), взаємодія з сусідами на первинному рівні (знаю, вітаюсь) розвинена на **високому рівні**. В той час як у коло близького спілкування сусідів не готові включати більше **45%**.

Табл. 8. Згуртованість мешканців ОСББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	1	11	33	55
Вітаюся з сусідами	1	13	25	61
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	12	47	28	13
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	15	56	16	13
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	49	43	5	3
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організуємо спільні свята і т.д.	45	41	11	3

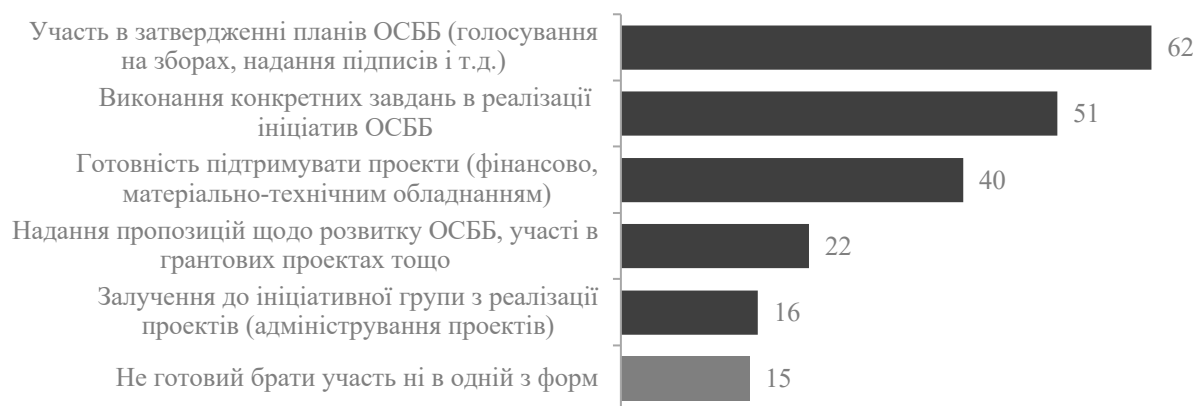
Найпоширеніші практики громадської активності серед жителів багатоквартирних будинків:

- толоки, прибирання прибудинкової території
«Здесь все люди сами сажают клумбы, кто хочет, тот выходит, высаживает. Если какой-то субботник, то люди выходят, пишешь объявление, и они выходят. Думаю, что сплотились, ближе стали. Больше 50%» (Слов'янськ, ГІ, ГО)
- покращення дозвілєвої інфраструктури
«У меня сам сосед захотел, сделал футбольное поле. Собрал детвору, расчистил поле, вкопал колеса, поставил ворота, а теперь есть поле для детей. В ЖЭК он, по-моему, обращался, ему ничем не помогли» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ж)
- святкові заходи на рівні міста

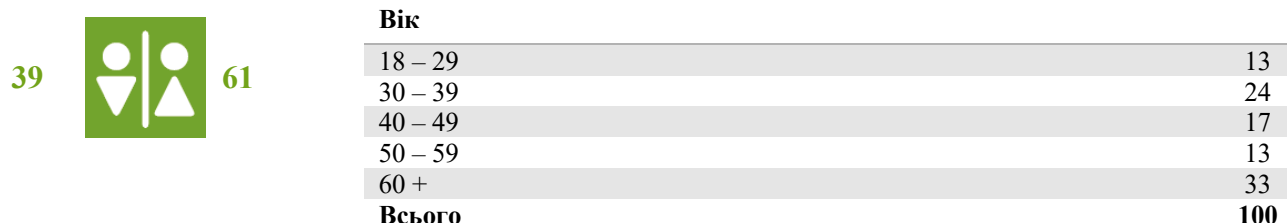
«Много проводиться, празники, недавно была Масленица в скверике Мечты» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ж)

- 5- 8,5%** співвласників багатоквартирних будинків готові долучатися до активних форм участі в ініціативах ОСББ, таких як **надання пропозицій щодо розвитку ОСББ, участь в адмініструванні проектів**. Зважаючи на те, що такі форми участі вимагають більшого часового ресурсу та передбачаються відповідальність, відсоток бажаючих долучитись до них, як правило мінімальний. У випадку Слов'янська фіксуємо найвищий показник з-поміж 10 населених пунктів, де опитувались співвласники багатоквартирних будинків (мал. 14).

Мал. 14. Готовність долучатись до різних форм реалізації ініціатив ОСББ
(у %, можливо декілька варіантів відповідей)



Мал. 15. Портрет співвласників багатоквартирних будинків, готових долучатись до ініціатив ОСББ (у %)



Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	28
Брав участь у більш, ніж половині зборів	28
Був присутній менш, ніж на половині зборів	18
Відвідав лише одні збори	11
Не брав участь у загальних зборах	15
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	13
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	52
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	28
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	7
Всього	100

Готовність долучатись до управління ОСББ

Так	34
Ні	60
Важко відповісти	6
Всього	100

Практики громадської участі на рівні міста

Практики участі мешканців Слов'янська в громадських ініціативах:

1. участь у **Бюджеті участі**

«В последнее время хоть бюджет участия начали продвигать» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ж)

2. участь у **громадських слуханнях**

«Ходят на встречи, на слушанья» (Слов'янськ, ГІ, ГО)

3. **електронні петиції**

«Электронные петиции, да есть» (Слов'янськ, ФГД, не ОСББ, ж)

Мал. 16. Практики участі власників квартир в ОСББ за останній рік. Соціально-політична активність (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Навчання керівників ОСББ

Актуальні тематики

1. Тренінги з психології (робота з конфліктними мешканцями, емоційне вигорання)

«Есть люди сложные, и председатели сложные, которые даже не понимают, что они находятся на рабочем месте, он может матом крыть, кричать. Это недопустимо. Обучение психологии нужно» (Слов'янськ, ГІ, ГО)

2. Юридична грамотність

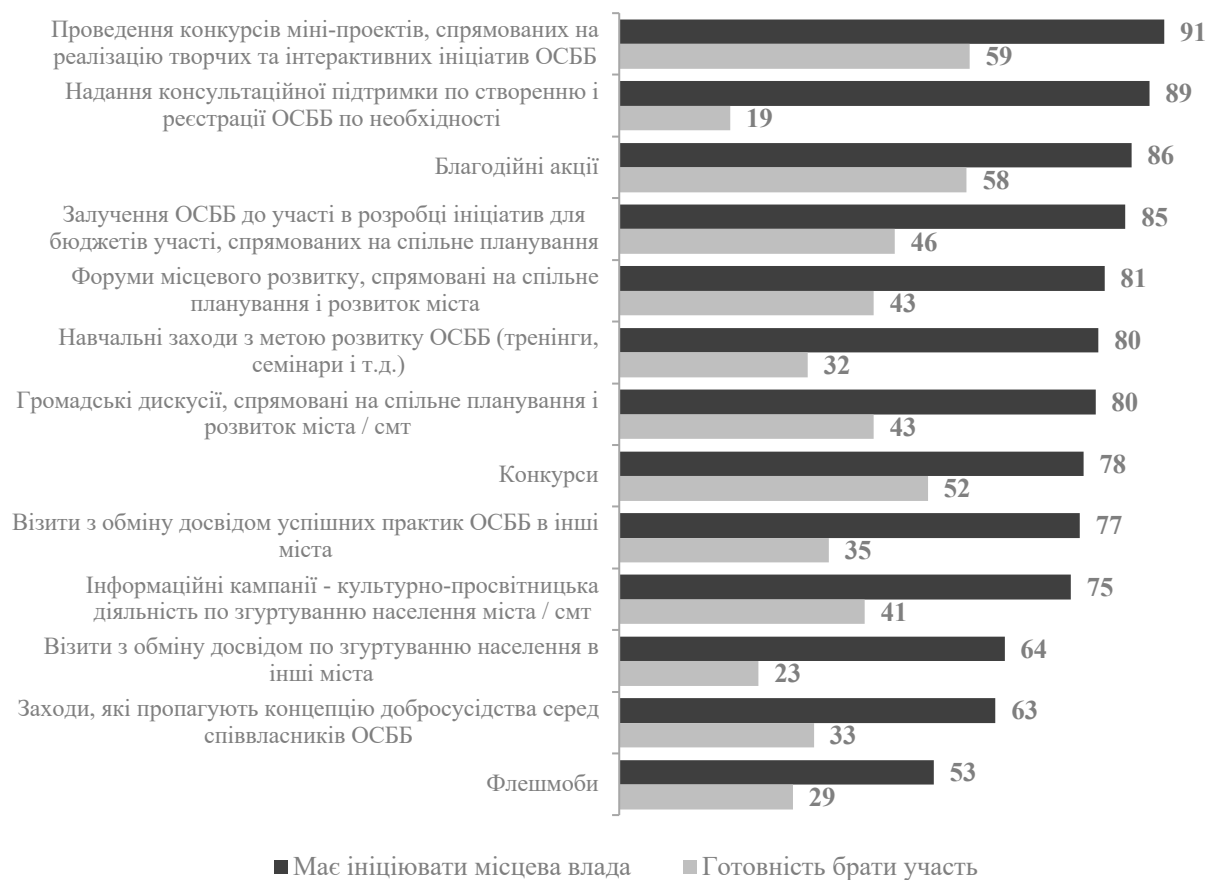
«Проблема юридическая, вопросы с землей, не получают она разъяснений, которые бы они считали полными, достаточно основательными» (Слов'янськ, ГІ, ОМС)

3. Управління проектами

«Нужны управления проектами, потому что не понимают зачем они, для чего, что с ними делать» (Слов'янськ, ГІ, ОМС)

Заходи громадської активності

Мал. 17. Оцінка видів громадської активності, які має організовувати місцева влада, та готовність власників квартир брати участь у цих заходах (у %)



РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

Слов'янськ – місто, яке відображає найбільш типову ситуацію з хвилеподібною самоорганізацією співвласників багатоквартирних будинків у ОСББ.

Модель розвитку ОСББ

Умови для створення ОСББ:

- 1- як у всіх – без додаткових можливостей та благ
- 2- відсутні додаткові стимули зі сторони місцевої влади для заохочення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, як матеріального характеру, так і інформаційно-організаційного
- 3- питання взаємодії місцевої влади щодо розвитку ОСББ відноситься до «непріоритетних», а тому як правило комунікація вибудовується за схемою «надійшов запит від співвласника багатоквартирного будинку – надамо відповідь, проконсультуємо», але самі ініціатором комунікації виступати не будемо
- 4- мовчазна підтримка управляючих компаній зі сторони ОМС
- 5- не сформована практика відстоювання інтересів ОСББ через профільні асоціації, представленість у консультативно-дорадчих органах.

Створення ОСББ:

- 1- носить хвилеподібний характер
- 2- засновується на самоорганізації співвласників багатоквартирних будинків
- 3- залежить від наявності абсолютної підтримки та віри у ОСББ на рівні конкретного багатоквартирного будинку та від наявності лідера
- 4- супроводжується високими оцінками як роботи правління, так і ефективності загальних зборів; окрім цього підвищеним рівнем декларованої активності щодо готовності долучатись до ініціатив ОСББ

Позитивні результати:

- 1- активність співвласників багатоквартирних будинків сформована знизу
- 2- монолітна підтримка ОСББ серед власників квартир у тих будинках, які утворили об'єднання
- 3- вища цінність досягнутих результатів за умов нейтралітету влади

Негативні наслідки/обмеження моделі:

- 1- низькі темпи створення ОСББ - 15% покриття ОСББ за 23 роки з моменту створення першого ОСББ
- 2- некерованість процесу створення ОСББ та його хвилеподібність – до 2010 року створено 55% усіх існуючих у місті ОСББ, з 2010 по 2015 – 13%, за 2018-2019 рр. – 27%
- 3- замкненість на власному міському просторі – відсутність заходів, спрямованих на обмін досвідом, успішними практиками та прикладами вирішення проблемних питань.

КЕЙС # 5 КОСТЯНТИНІВКА

СПЕЦИФІКА КЕЙСУ: НА ШЛЯХУ ДО УСВІДОМЛЕННЯ СЕБЕ ГОСПОДАРЯМИ ВЛАСНОГО БУДИНКУ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	69 704
Кількість ББ	550
Кількість ОСББ	34
Кількість ББ, що входять в ОСББ	45
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	8,1%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



середній рівень

Деталізація умов, створених ОМС для розвитку ОСББ

-1- Діє 5 програм, які спрямовані на інформаційну, організаційну та фінансову підтримку ОСББ:

- методична допомога ОСББ (створення робочої групи, діяльність якої спрямована на інформаційну, консультаційну допомогу ініціативним групам та ОСББ, вивчення поточних процесів утворення та підготовка програм, спрямованих на допомогу ОСББ)

Підстава: Рішення № 139 "Про міську робочу групу з питань створення та забезпечення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків"

- фінансова допомога на проведення капітальних ремонтів

Підстава: Рішення № 6/81 - 1480 "Про Програму економічного і соціального розвитку міста Костянтинівки на 2018 рік та основні напрями розвитку на 2019-2020 роки"

Підстава: Рішення № 6/90 - 1703 "Про Програму економічного і соціального розвитку міста Костянтинівки на 2019 рік та основні напрями розвитку на 2020-2021 роки"

Підстава: Рішення № 6/97 - 1891 "Про Програму економічного і соціального розвитку міста Костянтинівки на 2020 рік"

«Программой выделено миллион на этот год, но на сегодня необходимость, исходя из прошлого года, у всех проектов миллионов на 15» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

- програма енергоефективності

Підстава: Рішення № 6/92 - 1778 "Про Програму з відшкодування частини суми кредитів, залучених на заходи з енергозбереження та підвищення енергоефективності для населення м. Костянтинівки на 2019-2020 роки"

«Проекты индивидуальные, по программе энергоэффективности с Ощадбанком, Приватбанком – это работает. У нас в городе есть и возмещение тела кредита и процентов. Там постоянно в каком-то движении все происходит» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

- 2-** В процесі розробки програма, спрямована на співфінансування проектів будинків ОСББ

«Сейчас разрабатываем программу финансовой поддержки ОСМД с долевым участием. Мы очень много дискутировали, с нашей точки зрения должно быть доленое участие, не может быть помощь безвозмездная. 70% город и ты свои 30%, это будет честно, мы будем понимать ваши намерения. А то приходят: «Дайте» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

Деталізація проявів середнього рівня зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

Основні напрямки роботи міської влади у питаннях розвитку ОСББ:

- 1-** надання консультацій ініціативним групам та створеним ОСББ

«Правовая помощь, есть специалист, который курирует и оказывает помощь по договорам, консультационная помощь, разъяснительная работа с жильцами домов» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

- 2-** організація обговорень, зустрічей ОСББ – місцева влада – надавачі послуг

«Регулярные встречи с заинтересованными лицами – это директора и перспективные участники этого объединения» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

- 3-** проведення роз'яснювальних робіт серед населення багатоквартирних будинків щодо переваг створення ОСББ

«С объявлениями раздавали – польза ОСМД, плюсы и минусы. Всю информацию мы давали, расклеивали через ЖЭКи, 4 года в плотную» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

Деталізація інституційної підтримки ОСББ

Не зважаючи на те, що процес утворення ОСББ розпочався ще у 2004 році, наразі у Костянтинівці не сформовано **жодного громадського об'єднання**, яке б спрямовувало свою діяльність на консолідацію голів правління ОСББ та сумісне відстоювання своїх прав перед ОМС.

Відсутність інституційної підтримки пов'язана із тим, що процес розвитку руху ОСББ у місті включно до 2019 року був досить інертний, тому у ОСББ сформувались практики самостійного вирішення проблемних питань, **зв'язок із владою «на пряму»**, не використовуючи інструменти громадського суспільства. А ОСББ, які були створені у 2019 році та становлять **44%** від усіх ОСББ міста, знаходяться у стані вирішення нагальних питань та болей. Адаптувавшись до теперішніх умов та увійшовши в «колію», ОСББ можуть відчувати потребу у створенні організації, яка б представляла інтереси ОСББ у місті.

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Ставлення до ОСББ

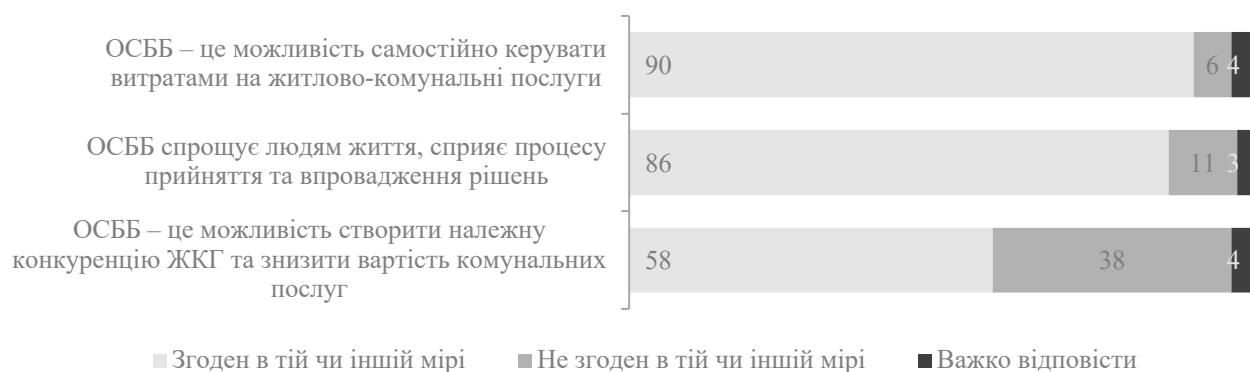
Оцінка ставлення до ОСББ



ВИСОКО ПОЗИТИВНЕ

Не зважаючи на те, що більшість ОСББ були створені за останні 4 роки, все ж, співвласники багатоквартирних будинків вже відзначають переваги такої форми управління. Так, **85-90%** власників квартир вважають, що ОСББ є механізмом швидкого вирішення проблем будинку, який дозволяє самостійно визначати, на що потрібно звертати увагу в першу чергу.

Мал. 1. ОСББ як можливість (у %)



67% співвласників багатоквартирних будинків зазначають, що така форма управління не є способом підвищення плати за комунальні послуги (мал. 2). За словами представника міської ради, в Костянтинівці є приклади ОСББ, які після утворення взагалі не встановлювали оплату членських внесків.

«Как некоторые ОСМД у нас создавались, вообще не было добровольных членских взносов, мотивировали это тем, что раз это наше, мы не будем ничего, даже субсидию теряли, потому что счета не открывали. Потом, через полгода работы разъяснительной, жизнь показала, что куда без денег, за что ремонтировать, содержать» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

Мал. 2. Негативні образи ОСББ (у %)



Деталізація ставлення населення до ОСББ

Ключові показники:

- 1- Інформаційна політика міста спрямована на актуалізацію питання ОСББ та загальний низький рівень задоволеності роботою управляючої компанії сприяли формуванню образу ОСББ як можливості якісних змін у обслуговуванні будинку. **68%** власників квартир зазначили, що були симпатиками переходу до такої форми управління.
- 2- **Ресурсом підтримки створення ОСББ традиційно виступає співвласники ББ від 40 років на старше.**
Найбільший відсоток підтримки створення ОСББ серед співвласників багатоквартирних будинків 40-49 років, які є амбасадорами змін. Бажання вдосконалити життя навколо себе і достатність енергії та життєвих сил для таких перетворень є основними причинами їх підвищеної активності на відміну від інших вікових груп (табл. 1).

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

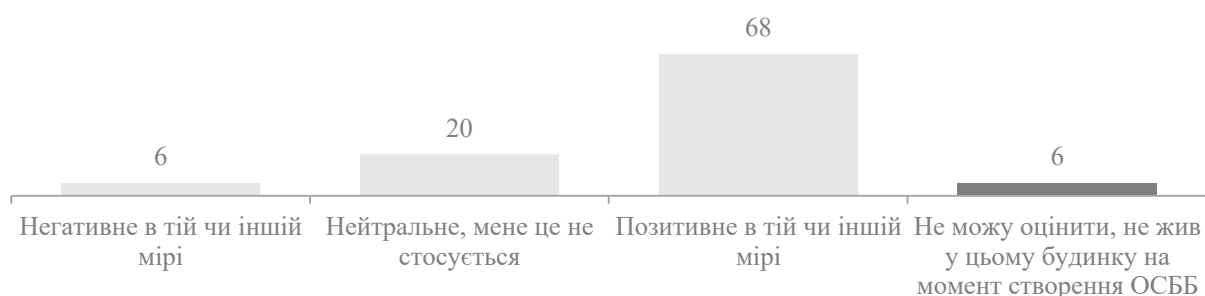


Табл. 1. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	-	6	-	3	12
Нейтральне, мені було байдуже	33	16	11	26	20
Позитивне в тій чи іншій мірі	56	62	80	71	67
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	11	16	9	-	1
Всього	100	100	100	100	100

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

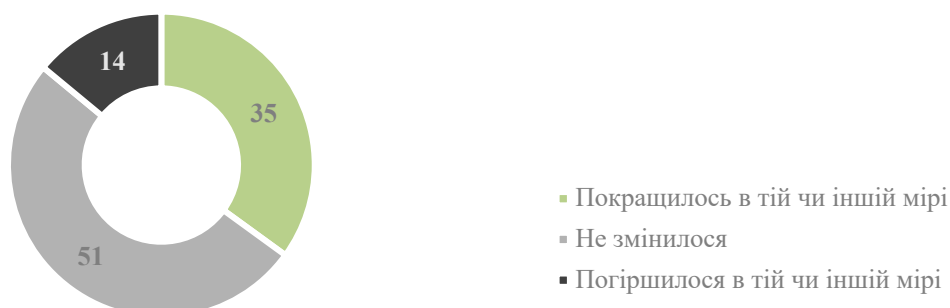


Табл. 2. Як змінилась думка населення ДО та ПІСЛЯ створення ОСББ у їх будинку (у %)

Попереднє ставлення	Покращилось в тій чи іншій мірі	Не змінилося	Погіршилося в тій чи іншій мірі	Всього
Негативне в тій чи іншій мірі	-	55	45	100
Нейтральне, мені було байдуже	29	49	22	100
Позитивне в тій чи іншій мірі	40	52	8	100

Табл. 3. Причини покращення ставлення до ОСББ (відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	Частоти
Гарне правління (прислухаються до власників квартир)	32
Самоорганізація власників квартир (сумісне прийняття рішень)	30
Стало чистіше	18
Можливість самостійно приймати рішення / оперативність	15
Благоустрій прибудинкової території	12
Наявність фінансової звітності (видно на що витрачаються кошти)	11
Абстрактне покращення	9
Покращення освітлення	9
Ремонт покрівлі	8
Заміна труб / комунікацій	8
Проводяться ремонтні роботи	6
Замінені вікна / двері	1
Опалення	1
Ремонт ліфтів	1

- 3- Факторами незадоволення роботою ОСББ є **відсутність змін** у будинку або **погана робота голови правління ОСББ**, про що зазначають **7%** власників квартир ОСББ.
- 4- Покращення в ОСББ найбільш помітні у питаннях чистоти будинку та прибудинкової території, освітлення в під'їздах. Більше половини співвласників багатоквартирного будинку зазначають позитивні зміни у технічному стані будинку та у проведенні поточних ремонтних робіт. До того ж, заходи, які організуються в ОСББ в більшості спрямовані саме на проведення дрібних ремонтних робіт (заміни дверей, установка ганку) в будинку та на благоустрій прибудинкової території (установка лавочок, озеленення, сумісне прибирання).

Мал. 5. Загальний рівень задоволеності роботою ОСББ (у %)



Табл. 4. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ (у %)

Параметр	Зміни на гірше	Змін немає	Зміни на краще	Важко відповісти
Чистота вулиць та ефективність прибирання	5	22	70	3
Освітлення у під'їзді	3	25	69	3
Чистота у під'їзді	1	33	65	1
Рівень озеленення прибудинкової території	5	36	56	3
Технічний стан будинку	8	33	55	4
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	3	44	52	1
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	26	28	42	4
Вивіз сміття	2	42	28	28
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	5	73	22	-
Температурний режим у приміщенні	4	74	20	2
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	8	73	19	-
Стан внутрішньоквартальних доріг	23	47	18	12
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	10	73	16	1
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	10	76	13	1
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	3	64	12	21
Стан ліфтів у будинку	1	46	9	44
Стабільність роботи центрального опалення	1	67	6	26
Стабільність водопостачання	3	64	5	28
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	3	67	5	25

-5- Те, наскільки співвласники багатоквартирного будинку включені до процесів прийняття рішень впливає на рівень їх задоволеності окремими сферами життя ОСББ. Так, найменш відчутною різниця у рівні задоволеності між тими, хто активно долучається до відвідувань зборів та тими, хто не відвідують їх, фіксується за показником «згуртованість власників квартир» (18%). Найбільший розрив у питаннях частоти публічних обговорень та можливості долучатися до прийняття рішень (30%) (мал. 6).

Мал. 6. Задоволеність окремими аспектами життя в ОСББ (у %)



Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

1. Негативне ставлення до керуючої компанії, яка наразі обслуговує будинки не ОСББ у місті.

Системні провали у роботі підприємства, що надає послуги з обслуговування будинків населенню, відзначають як співвласники багатоквартирних будинків, так і представники міської влади. На таку роботу керуючої компанії впливають наступні фактори:

- наявність заборгованості власників квартир перед обслуговуючою компанією
«Сегодня коммунальное предприятие «Служба единого заказчика» имеет задолженность от населения 52 миллиона. Это показатель того, чего наши люди хотят и что они ожидают» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)
- вузький перелік послуг, які мають надаватись будинку
 Відповідно, керуюча компанія не повинна виконувати такі види робіт: ремонти під'їздів, благоустрій прибудинкової території тощо. Проте у свідомості населення не сформоване розуміння обов'язків та меж відповідальності керуючої компанії, і відсутність діяльності, яка знаходиться за межами їх компетенцій, розцінюється населенням як невиконання компанією своїх зобов'язань.

«Негативное отношение к нашему коммунальному предприятию «Служба единого заказчика». Все знают, там, где ядро есть, все сталкивались с проблемами, от людей что требуют – или в счет погашения задолженности по квартплате будут проводиться ремонты жилого фонда или собирайте деньги. Плюс предыдущая ущербная политика, у нас из перечня услуг Кабмина 16 услуг, в городе принято всего 10. В перечне услуг не заложен ремонт подъездов, из-за чего народ ходит и говорит, что подъезды грязные. А в договорах посмотрите, не заложен ремонт подъезда, содержание зеленых насаждений, благоустройство придомовой территории. Наши депутаты не заложили в свое время это в перечень услуг, которые должна оказывать управляющая компания» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

2. **Консультаційна допомога зі сторони міської влади для ініціативних груп та програми фінансової підтримки для новостворених та існуючих ОСББ.**
3. **Перенесення позитивного досвіду.**
79% співвласників багатоквартирних будинків, які висловлюють свою задоволеність такою формою управління будинком.
4. **Відсутність укладених договорів із управляючою компанією у близько 200 багатоквартирних будинків міста.**

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Специфічні

1. **Діяльність за принципом «спочатку ви мені, а потім я вам»**

«На каждое действие должна быть мотивация. Если бы сейчас ЖЭК сделал, я живу на последнем этаже, у меня штукатурка на голову сыпется. Сделайте мне крышу, чтобы она не текла, заштукатурьте крышу, у меня тогда будет мотивация давать вам деньги, потому что я вижу, что для меня что-то сделали. А так деньги по носкам распахиваете, а я буду вам платить» (Костянтинівка, ФГД, не ОСББ, ч)

2. **Наявність покинутого приватизованого житлового фонду**

«Большая проблема это брошенный, приватизированный жилой фонд в домах, около 20% это люди, которые выехали на заработки, квартиры закрыты, никто не платит» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

3. **Стереотипне мислення, що створення ОСББ впливає на субсидії від держави**

«Бабушки, дедушки, у которых пенсии 1800, у них у всех субсидии, с субсидией ты за квартплату платишь не 200 гривен, а 50-60. Они не потянут финансово сделать какой-то ремонт» (Костянтинівка, ФГД, не ОСББ, ч)

4. **Низький відсоток населення, який платить за послуги з обслуговування будинку**

Типові

1. **Зношеність житлового фонду та необхідність його капітального відновлення**

«Изношенность жилого фонда, дома есть послереволюционные, 24 года, послевоенные» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

«У нас было собрание, мы решили, что да, мы бы перешли, но сначала сделайте нам ремонт. Общежитие построено в 90 году, и ни разу не было ремонта, а 5 этажей не в состоянии обслужить 20 квартир. Крыша течет с 5 по 1 этаж 3 стояка, отопления нет с 98 года, воду мы выбрали каждому индивидуально» (Костянтинівка, ФГД, не ОСББ, ж)

2. Відсутність розуміння сумісної відповідальності за спільне майно та необхідність його обслуговування

«5 этаж крыша – это жильца проблемы, 1 этаж подвал – это жильца проблемы» (Костянтинівка, ФГД, не ОСББ, ч)

«Восстанавливали дом, из 6 лифтов 5 разворованы. Кто разворовал? Жильцы дома. Борис Колесников поставил лифты в дома, где они были разворованы, по 25 лет не было лифтов. Через месяц дверь ночью украли в лифте новом, ни один жилец не позвонил в полицию, я не говорю, чтобы выйти. Гремели так, болгарка работала, резали, соседи с соседнего дома слышали. Ни один жилец не позвонил, не сказал» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

3. Відсутність лідера

«Пока некому взять, на тот момент хотел Серега быть старшим, пока нет» (Костянтинівка, ФГД, не ОСББ, ж)

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



Середній рівень

Практики громадської участі на рівні будинку

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1- Більше половини співвласників багатоквартирних будинків включаються до процесів участі у загальних зборах, в той час як 20% жодного разу їх не відвідували (мал. 7).
- 2- У зборах традиційно найбільш активно беруть участь власники квартир від 60 років (72% брали участь у більшості зборів), тоді як майже половина співвласників ББ віком 18-29 років жодного разу не були присутні на загальних обговореннях (мал. 5).

Мал. 7. Частота участі у загальних зборах ОСББ (у %)

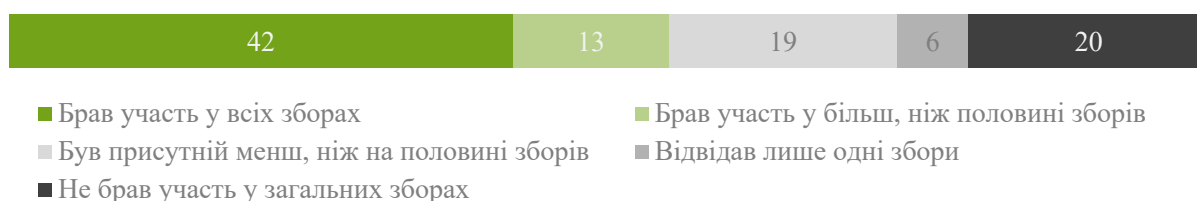


Табл. 5. Частота участі у загальних зборах ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Брав участь у всіх зборах	12	43	38	40	58
Брав участь у більш, ніж на половині зборів	11	8	9	23	14
Був присутній менш, ніж на половині зборів	23	11	20	23	18
Відвідав лише одні збори	8	16	6	6	-
Не брав участь у загальних зборах	46	22	27	8	10
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 6. Бар'єри участі у зборах ОСББ

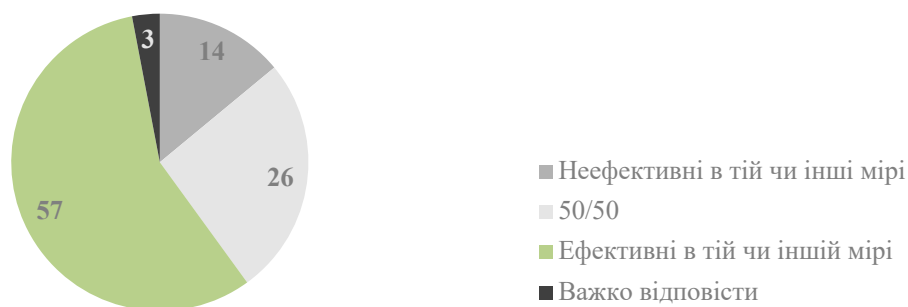
(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
У мене немає на це часу	68
Це пуста трата часу - інформацію можна розміщати на інформаційних стендах (дошках оголошень)	16
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – всі рішення приймаються одноосібно	7
Мені не дають змогу висловити свої думки	4
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – люди не прислухаються один до одного	3
Інше	9
<i>Стан здоров'я або вік не дозволяє бути на зборах (5)</i>	
<i>Збори не проводились (1)</i>	
<i>На збори ходить інший член родини (2)</i>	

Мал. 8. Оцінка активності участі власників квартир в ОСББ у роботі загальних зборів (у %)



Мал. 9. Оцінка ефективності роботи загальних зборів ОСББ (у %)



Мал. 10. Приблизна кількість загальних зборів ОСББ за минулий рік (у %)

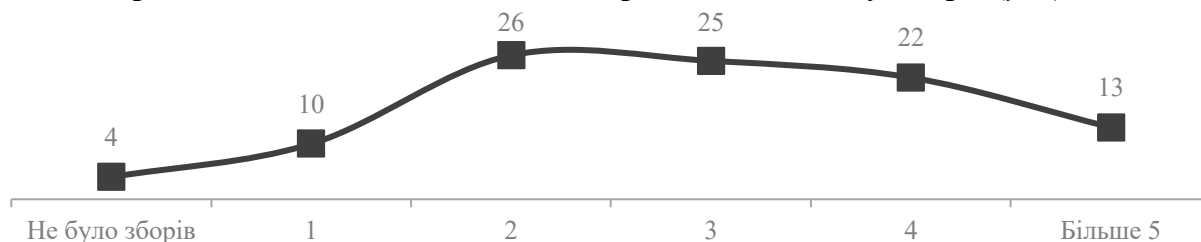


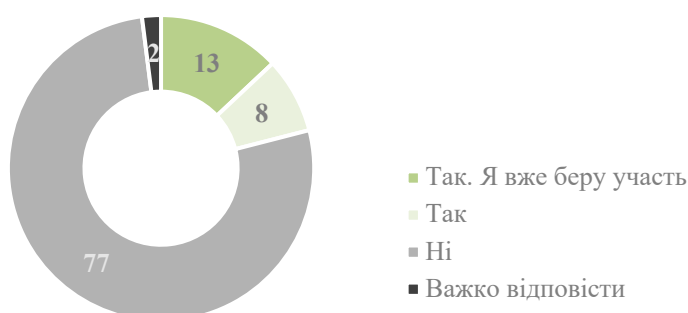
Табл. 7. Канали звітування про діяльність ОСББ

(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
На загальних зборах	87
Дошки оголошень	48
Чат у Вайбер	28
На офіційній сторінці ОСББ у соціальних мережах (Фейсбук / Інстаграм тощо)	1
Інше	6
Немає звітності (10)	
Сусіди (1)	
Ревізійна комісія (1)	

-3- Бажання стати частиною активу управління ОСББ висловили 21% власників квартир (мал. 11). Це один із найнижчих показників серед усіх міст-учасників проекту.

Мал. 11. Готовність долучатись до управління ОСББ (у %)



Мал. 12. Портрет активних мешканців, які готові долучатись або вже беруть участь в управлінні ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	12
30 – 39	19
40 – 49	24
50 – 59	17
60 +	28
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	57
Брав участь у більш, ніж половині зборів	17
Був присутній менш, ніж на половині зборів	19
Відвідав лише одні збори	5
Не брав участь у загальних зборах	2
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	45
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	25
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	23
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	7
Всього	100

Задоволеність роботою ОСББ

Незадоволений в тій чи іншій мірі	26
Задоволений в тій чи іншій мірі	74
Всього	100

- 4-** У жителів ОСББ Костянтинівки є сформована позиція щодо самостійного підтримання чистоти та порядку у власному будинку. Таке ставлення виникло ще за часів обслуговування будинку керуючою компанією та було перенесене у практики ОСББ (мал. 13).

Мал. 13. Межі відповідальності (у %)



- 5-** Мешканці Костянтинівки демонструють один із **найвищих відсотків** взаємодії з більшістю співвласників багатоквартирного будинку **на рівні поверхневого знайомства (табл. 8)**, а більше **50%** співвласників ББ включають сусідів до кола свого близького спілкування. Костянтинівка – одне з міст Донецької області з **найбільш тісними соціальними зв'язками** між сусідами.

Табл. 8. Згуртованість мешканців ОСББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	1	4	21	74
Вітаюся з сусідами	1	4	40	55
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	7	37	36	20
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	20	54	14	12
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	45	41	5	9
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організуємо спільні свята і т.д.	39	52	1	8

Табл. 9. Громадська участь співвласників багатоквартирних будинків за останній рік

Варіанти відповіді	%
Спілкувались з сусідами про справи ОСББ	95
Брали участь у загальних зборах ОСББ	86
Звертались до голови правління ОСББ з проханням чи уточненням інформації	80
Читали інформацію про заходи, організовані вашим ОСББ	62
Знайомились з рішеннями, протоколами чи іншими документами ОСББ	49
Брали участь у толоках, що організовувались ОСББ	47
Не брав участь у жодній з форм активності	6

Найпоширеніші практики громадської активності серед жителів багатоквартирних будинків:

- толоки, прибирання прибудинкової території

«Субботники, побелки, уборки» (Костянтинівка, ФГД, не ОСББ, ж)

«Если будут организовывать субботник процентов 30 выйдет в лучшем случае» (Костянтинівка, ФГД, не ОСББ, ж)

- проведення косметичних ремонтів

«На протяжении 20 лет никто ремонт не делал. 8 лет назад дочку выдавал замуж, просто было стыдно, когда люди зайдут в подъезд и увидят этот бардак. Поговорил с соседями, опять же 6 человек дедушки, бабушки, даже женщина 98 лет давала деньги на ремонт подъезда. Собрались, покрасили, побелили, ступенечки поделали, перила. Сейчас в подъезд можно зайти» (Костянтинівка, ФГД, не ОСББ, ч)

- покращення дозвіллевої інфраструктури

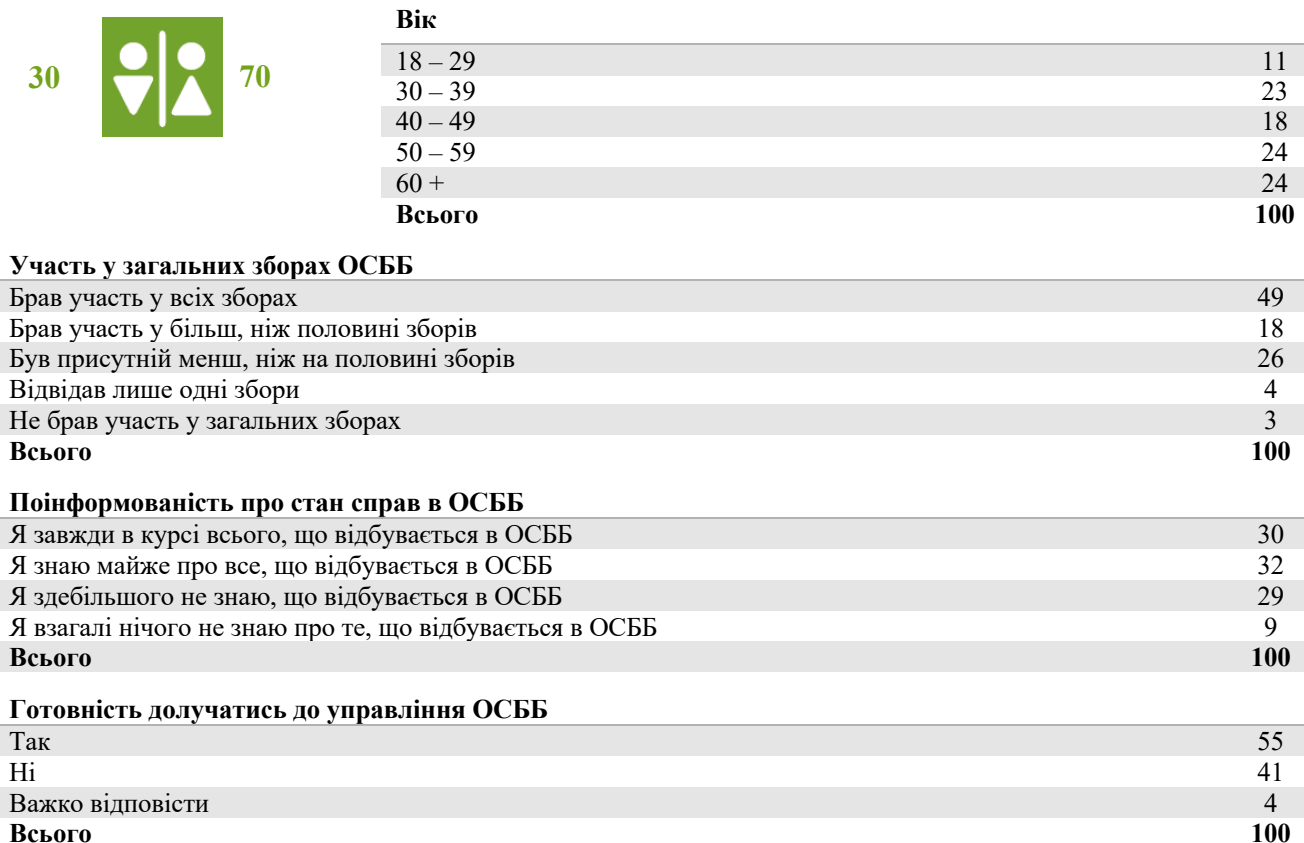
«Мы делали спортплощадку сами» (Костянтинівка, ФГД, не ОСББ, ж)

-6- 65% власників квартир взагалі не готові долучатися до жодної із ініціатив в ОСББ (мал. 14). Це один із найнижчих показників залученості серед 15 міст проекту.

Мал. 14. Готовність долучатись до різних форм реалізації ініціатив ОСББ
(у %, можливо декілька варіантів відповідей)



Мал. 15. Портрет співвласників багатоквартирних будинків, готових долучатись до ініціатив ОСББ (у %)



Практики громадської участі на рівні міста

Практики участі жителів Костянтинівки в громадських ініціативах:

1. участь голів правління ОСББ у консультативно-дорадчих органах

«Директора ОСМД входять в громадську раду при исполкоме. У нас практикується то, что заявочку даем специалисту и по любому вопросу организуются круглые столы» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

2. участь у Бюджеті участі

Співвласники багатоквартирних будинків слабо включені у процеси громадської участі, відповідно необізнані про форми залучення до міських ініціатив

«В городской бюджет в прошлом году подключались более активно, в этом году еще результаты не оглашали, но тоже принимали участие и физ. лица, юр. лица пока не принимают участие. Победитель – детская развлекательная площадка в прошлом году» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

«Бюджет участия, мы о такой программе даже не знаем, она осталась где-то в верхах. Если она и существует, она работает между своими» (Костянтинівка, ФГД, не ОСББ, ж)

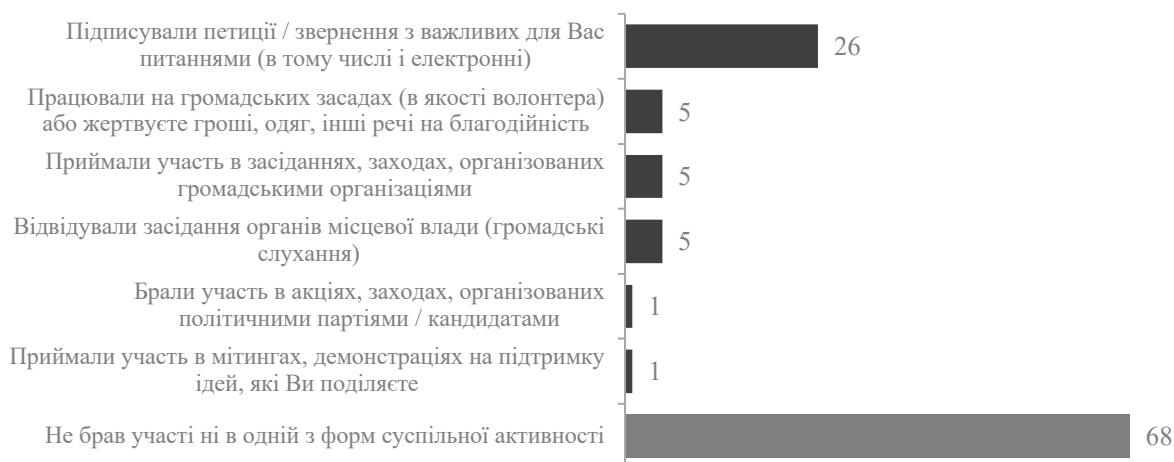
3. електронні петиції – формально діючий інструмент

«200 голосов нужно набрать в петиции, 25-50 от силы, ни одна электронная петиция еще не заработала» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

«Участвовала в электронных петициях, очень мало голосов, нужно столько-то, а там маленькая часть, десятая часть. Я честно подписывала, но толку от них. Очень сложная регистрация» (Костянтинівка, ФГД, не ОСББ, ж)

«Все это есть, не работает. У нас очень лояльное население. У нас может быть петиция - присвоить улицу Герою тому-то, поставит общественный туалет в общественном месте. Это инициативы?» (Костянтинівка, ГІ, ГО)

Мал. 16. Практики участі власників квартир в ОСББ за останній рік. Соціально-політична активність (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Особливості практик громадської активності населення на рівні міста:

1. низький рівень залучення мешканців до заходів, що організуються міською владою, навіть до розважальних заходів.

«На 70000 населения самый массовый праздник – это день города. Максимально приходит в течении дня 1000 человек, и то, это не сразу собрались, а проводим в формате с 11 дня до 5-6 вечера, в графике свободного посещения» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

2. ініціативи, пов'язані із благоустроєм громадських місць надходять від громадських організацій

«Субботники организывают инициативные группы, это не местная власть» (Костянтинівка, ФГД, не ОСББ, ж)

«У нас все было заросшее амброзией, мы купили косилки сами и начали убирать район. 1 гектар, 2. Разносили листовки, объединяли, «Давай, один уберет и другого заставит» (Костянтинівка, ГІ, ГО)

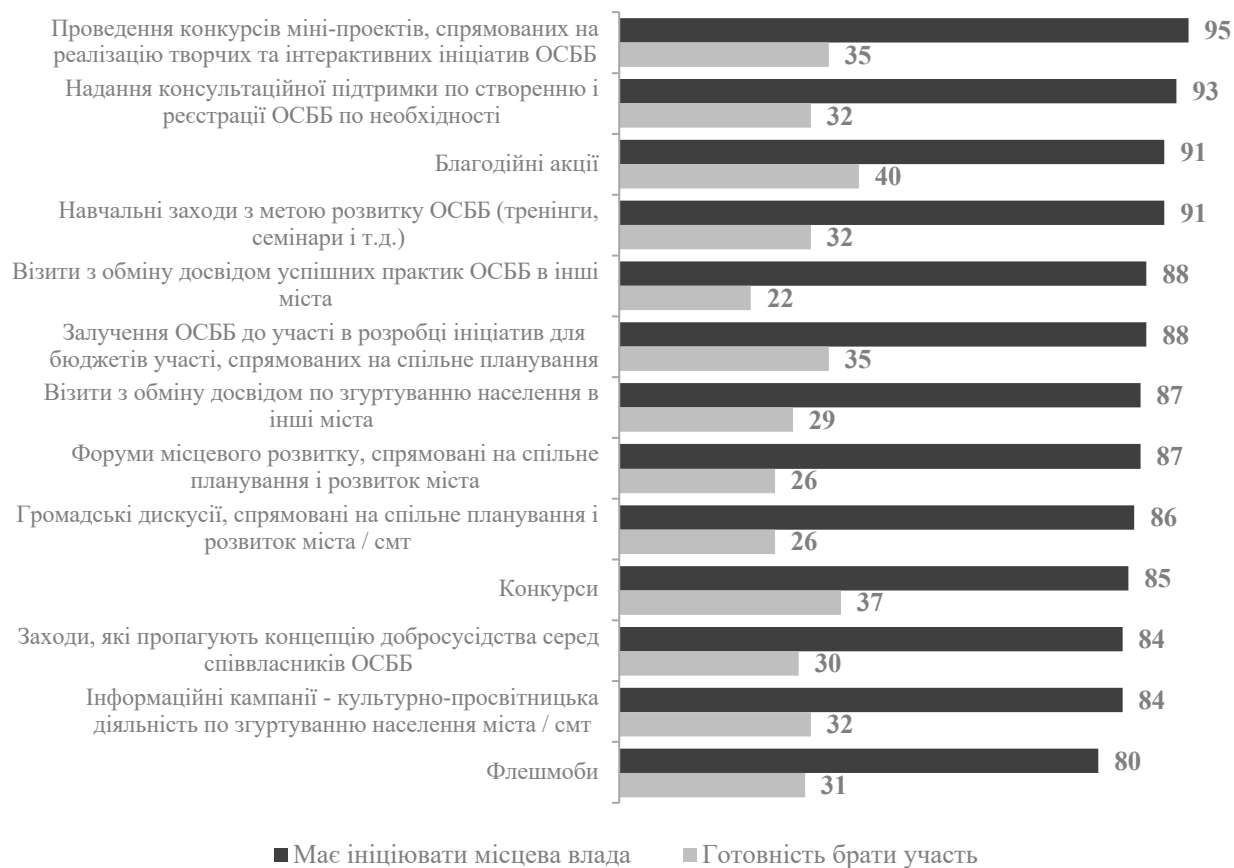
3. об'єднання громадян відбувається на основі сумісних інтересів

«У нас появилось в городе около 30 общественных организаций, с которых сформирован совет гражданских организаций. Жінки за дозвілля или еще за что-то, не готов я сказать, что куда-то приходит и работает человек 100, просто так, на уборку своего поселка, своего дома. Я этого не вижу» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

Заходи громадської активності

1. Інформаційні кампанії заходів, які плануються у місті, повинні розпочинатися не менше ніж за місяць до проведення
«Любое обучение полезно, даже не только директоров, а всех, кто заинтересован, кто бы хотел создать. Но период информационный должен быть хотя бы месяц, чтобы народ смог слух запустить по городу. Где-то на Фейсбуке, Инстаграме увидели директора» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)
2. Навчання голів правління ОСББ має відбуватися сумісно із представниками профільного управління, щоб на виході, вони мали однакове розуміння ситуації
«У ОСББ есть конкретные кто – есть отдел коммунального хозяйства. Если у руководителей ОСМД и коммунального хозяйства разное виденье, надо их вместе садить на эти тренинги. Мы вместе должны эти тренинги пройти, чтобы он слышал, что нам в голову положили, что накидали, к чему дошли. Есть закон, а есть практика. Без власти делать тренинги глупо» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)
3. Візити з обміну досвідом успішних практик ОСББ має відбуватися з тими містами, які мають відносно однакові стартові можливості та однорідне середовище для розвитку ОСББ. Візити до міст, які мають високий рівень фінансової підтримки зі сторони влади не будуть продуктивними, адже в Костянтинівці міська влада не може створити умови подібні до розвинених міст.
«Они и так все знают, департамент ЖКХ нам его постоянно доводит. Не путайте самодостаточные города типа Бахмута, Мариуполя, где хорошая поддержка городов, финансовый ресурс. Бытие определяет сознание. Будут деньги – будет положительный опыт, тогда народ будет... нет денег – живем, как живем. Мы не окажем помощь ОСМД конкретно. Миллион на 40 домов – это ничто. Бюджет города не может, а государственной поддержки нет» (Костянтинівка, ГІ, ОМС)

Мал. 17. Оцінка видів громадської активності, які має організувати місцева влада, та готовність власників квартир брати участь у цих заходах (у %)



РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

44% ОСББ Костянтинівки було створено за 2019 рік, тому у місті ще не сформовані успішні кейси, які можна тиражувати як приклади для мешканців багатоквартирних будинків міста.

Модель розвитку ОСББ

Умови для створення ОСББ:

- 1- розроблені програми методичної та фінансової підтримки ОСББ
- 2- системна робота профільного управління зі створеними ОСББ та ініціативними групами
- 3- незадоволеність роботою керуючої компанії та переліком послуг, що нею надаються
- 4- обмеженість фінансового ресурсу міської влади для створення програм підтримки ОСББ
- 5- відсутність інституцій громадського сектору, діяльність яких була б спрямована на об'єднання голів правління ОСББ та спільне відстоювання інтересів
- 6- неактуалізоване бажання співвласників багатоквартирних будинків створювати ОСББ та укорінення позиції «спочатку ви нам щось зробіть, а потім ми подумаємо»

Створення ОСББ:

- 1- носить ситуативний характер (точки підйому 2016 рік – 9 ОСББ – реформування ЖКГ, 2019 рік – 14 ОСББ – закінчення договорів із керуючою компанією)
- 2- наявність житлового фонду, який ще не визначився з формою управління свого будинку та не заключив договори із керуючою компанією
- 3- засновується на усвідомленні необхідності змін у місці свого проживання та на практиках самостійного вирішення аварійних ситуацій
- 4- супроводжується показниками високої підтримки керівництва ОСББ та якості змін, які відбулись після створення ОСББ

Позитивні результати:

- 1- зрушення з мертвої точки у питанні розвитку ОСББ та підвищення відсотку об'єднань з 3,4% до 8,1% за минулий рік
- 2- однотайність підтримки ОСББ як ефективної форми управління будинком серед власників квартир у ББ
- 3- активізація роботи місцевої влади у питанні популяризації формувань ОСББ як форми вирішення проблем із житловим фондом

Негативні наслідки/обмеження моделі:

- 1- низький рівень створення ОСББ – за 16 років у місті ОСББ створили 45 будинків з 550
- 2- невідповідність потреб ОСББ існуючим фінансовим можливостям влади
- 3- розрив між очікуваннями власників квартир та можливостями вирішення «тут і зараз» всіх нагальних проблем ОСББ призводить до відсутності приросту симпатиків такої форми управління ББ

КЕЙС # 6 КРАМАТОРСЬК

СПЕЦИФІКА КЕЙСУ: РОБОТА ПРОТИ ВІТРУ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	184 989
Кількість ББ	947
Кількість ОСББ	76
Кількість ББ, що входять в ОСББ	80
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	8,4%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



середній рівень

Деталізація умов, створених ОМС для розвитку ОСББ

-1- Діє 4 програми / положення, яких передбачають підтримку розвитку ОСББ у різних формах:

- методична допомога ОСББ

Підстава: Розпорядження № 55р "Про затвердження складу робочої групи з надання допомоги мешканцям багатоквартирних будинків з питання створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків"

- проведення системної роботи з ОСББ та ініціативними групами

Підстава: Рішення № 17/VII-543 "Про затвердження Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Краматорську на 2017-2020 роки"

- фінансова допомога у проведенні капітальних ремонтів будинків ОСББ

Підстава: Рішення № 64/VII-652 "Про затвердження Програми економічного і соціального розвитку міста Краматорська на 2020 рік"

«Для новосозданных ОСМД есть программа на 1 вид капитального ремонта, когда вы создается, что самое кричащее, болючее. Если для действующих ОСМД идет софинансирование 70 на 30, то у них софинансирование начиная с 10% плюс на каждый этаж добавляется 1%, смотря сколько этажей. Там более лояльная сумма» (Краматорськ, ГІ, ГО)

- участь ОСББ у програмах енергоефективності

Підстава: Рішення № 48/VII-648 "Програма відшкодування частини суми кредитів, залучених фізичними особами, об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків, житлово-будівельними кооперативами на впровадження заходів з енергозбереження у м. Краматорську на 2016-2020 роки"

«Есть еще теплые кредиты программа принята, местный бюджет погашает и процентную ставку, и тело кредита, 30%, по-моему. Сейчас у нас разрабатывается программа «Энергоеффективный дім», подписывается меморандум. У нас уже 2 дома с энергоаудитом» (Краматорськ, ГІ, ОМС)

Деталізація проявів середнього рівня зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

- 1-** Політика міської влади не зфокусована на розвитку ОСББ як на пріоритетній формі управління багатоквартирними будинками. В місті працює управляюча компанія, яка зацікавлена в недопущенні відтоку будинків, особливо великих – п'яти-, дев'ятиповерхових, а міська влада не заперечує проти такого стану справ. Ініціативні групи, які хотіли створити ОСББ, зустрілись з опором комунальних компаній, мали судові позови. Як результат, частина будинків так і не змогла відстояти свої інтереси та пройти процес об'єднання

«Объединения проходили тяжело, через суды проходили. Естественно, их не хотела отпускать управляющая компания, город не поддерживал никак» (Краматорськ, ГІ, ГО)

«Город идет на встречу, потихоньку расколыхивается, раньше было труднее, сложное у нас было положение. Это еще до военных действий. Была такая политика, чтобы не создавались, особенно если это 9-этажные дома, махины такие уходили, то это для ЖЭКов были большие потери. У нас тогда была сильная борьба, с судов не вылазили. Мы тогда потеряли домов 20» (Краматорськ, ГІ, ОМС)

- 2-** Проведення зустрічей, обговорень з головами правління ОСББ

«Если какие-то новшества в трудовом законодательстве, мы собирали в исполкоме, по энергоэффективности позавчера было совещание, презентация была собирали ОСМД, всех приглашали» (Краматорськ, ГІ, ОМС)

- 3-** Організація зустрічей ініціативних груп зі зразковими ОСББ міста

«Те, кто хотят создать ОСМД, мы на базе Киры Петровны приглашаем их туда, показываем, рассказываем. Если люди желают, то, пожалуйста, мы организуем встречу, даже обещаем помочь в подготовке регистрации документов, без проблем» (Краматорськ, ГІ, ОМС)

- 4-** Призупинення практик інформування населення

«Если раньше мы ходили, агитировали, то практика показала, что они потом: «Вы нас создали, вы нас толкнули, вы нам посоветовали, теперь отвечайте дальше, помогайте». Они все равно не понимают, кто должен отвечать за их дом. Ну нас эта практика приостановилась» (Краматорськ, ГІ, ОМС)

- 5-** Позиція «стороннього спостерігача»

«Мы по законодательству не имеем право вмешиваться, мы только можем консультировать людей, если они обращаются. Инициировать это мы не имеем права» (Краматорськ, ГІ, ОМС)

«Инициативу никто не запрещает жильцам, но никто не подталкивает» (Краматорськ, ГІ, ОМС)

- 6-** Закритість верхівки міської влади для ОСББ

«Мне как-то нужно было набрать группу из 10 человек для поездки в Луцк и сказали, что нужно, чтобы кто-то был из городской администрации. Я день просидела у него (мэра) в кабинете, я к нему не попала» (Краматорськ, ГІ, ГО)

-7- Відсутність необхідних компетенцій у фахівців профільного відділу

«На уровне городского совета у нас не с кем посоветоваться. С управления нам часто звонят и спрашивают: «Кира Петровна, а как, а что?» (Краматорськ, ГП, ГО)

-8- Невідповідність декларативно затверджених положень міської ради та фактичного виконання:

■ відновлення технічної документації на будинки

«Документы на дома тоже не могут добиться. Когда мы забирали свой дом у ЖЭКа, и них был шкаф книжный, там стояли папки, у них были документы на все до единого дома. Мою папку она вытащила, сделала себе полностью копию и отдала. Где они все делись? Толи их специально спрятали, но не знаю, каким идиотом надо быть, чтобы все уничтожить. Дома, которые создались 3 года назад, ни у кого документов нет» (Краматорськ, ГП, ГО)

■ відведення у постійне користування чи у власність земельної ділянки

«Землю невозможно. Столько денег потрачено, и градостроительное обоснование, и что мы только не делали, столько денег потратили. Говорили, чтобы делали документы, стали подписывать, подписали все, кроме руководителя земельного отдела: «Нет, не положено». Куда я только не обращалась, никто нам ничего не разрешил. Пару лет назад, когда у нас мера нового избрали, юрист пришел: «Давайте нашу папку, я узнаю, может что-то сделаю». Он ее через неделю принес назад: «При этой власти мы тоже ничего не сделаем» (Краматорськ, ГП, ГО)

Деталізація інституційної підтримки ОСББ

В 2017 році в Краматорську була створена громадська організація «Рада керівників ОСББ», наразі це єдина організація, що представляє інтереси ОСББ в місті. Діяльність організації спрямована на об'єднання голів правління ОСББ та їх взаємодопомогу у вирішенні нагальних та системних питань.

Основними функціями ГО «Рада керівників ОСББ» є:

- 1-** інформаційна та консультаційна підтримка ОСББ, допомога у вирішенні поточних питань
- 2-** представлення інтересів ОСББ перед органами місцевого самоврядування
- 3-** інформаційна та організаційна підтримка новостворених ОСББ (допомога з реєстрацією документів, у проведенні зборів, налагодженні роботи в ОСББ)
- 4-** проведення навчальних заходів
- 5-** згуртування голів правління ОСББ – адже голови правління зазначають, що у місті закоренілою є практика індивідуалізму, ставлення своїх інтересів вище за інші

«Пытались, договаривались и был тот человек, который отвечает на распределение. Но когда пошел дележ денег, все пошло по другому. Когда речь идет про деление денег все друзья сразу пропадают, все договоренности пропадают. Договорились все вместе решать и потом появляется другое распределение» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ч)

Сильна сторона інституційної підтримки:

- **напрацьований авторитет** перед представниками міської влади, що дозволяє досягати важливих для ОСББ рішень, лобювати інтереси у створенні або корегуванні програм.

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ОСББ

Формування образів відбувається через поєднання:

- 1- уявлення про будинок та його мешканців,
- 2- цілей та динаміки розвитку ОСББ.

Образ # 1.

Набирання обертів.

«Это набирающий обороты спортсмен, который четко движется к своей цели» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)

Образ # 2.

Амбіційність.

«У нас, наверное, менеджер среднего звена, среднего возраста с большими амбициями» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)

Образ # 3.

Відродження.

«Предпенсионного возраста, домик-то у нас старенький, и жильцы старенькие, но у которого проснулась вторая молодость и сейчас старается как-то» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ч)

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ



позитивне

Краматорськ відзначається **неоднорідністю ставлення** до ОСББ: з одного боку, **пасивність, ригідність зі сторони міської влади**, з іншого – присутність **ініціативного управлінського складу ОСББ**, який прагне якісних змін у політиці міста щодо питань ОСББ. Латентне протистояння влади та голів правління ОСББ, а також інформаційна ізоляція мешканців міста формує хаотичність оцінок щодо ОСББ як форми управління будинком.

Передумови середньо позитивного ставлення до ОСББ:

- 1- **боротьба за контроль та монополізацію ринку управління житловим фондом**
На сайті міської ради м. Краматорськ зазначено наявність **4 управляючих компаній**, які можуть здійснювати обслуговування багатоквартирних будинків, але з 2018 року рішенням міської ради право на надання послуг було надане **ТОВ «Управляюча компанія «Ладіє»**, що по факту є **монополістом** на ринку послуг ЖКГ.

На думку представників ОСББ, міська влада має тісні контакти з даною компанією та підтримує її діяльність та інтереси. У свою чергу, обслуговуюча компанія не зацікавлена у переході багатоквартирних будинків у форму ОСББ, оскільки це дорівнюватиме втраті значного прибутку для компанії. Тому, ініціативні групи, які планують створення ОСББ часто зустрічаються з опором зі сторони керуючої

компанії, та не знаходячи підтримки від представників міської влади полишають спроби перейти в самостійне управління.

-2- аморфність фінансової та інформаційної підтримки від міської влади

Декларативна зацікавленість міської ради стає для ОСББ перепорою у якісному та швидкому розвитку своїх будинків. У власників квартир немає сформованого розуміння, що ОСББ – це форма управління, в якій реалізується відповідальність за обслуговування будинку, а місцеві програми не стимулюють співвласників багатоквартирних будинків робити великі проекти, які б покращували умови їх проживання.

-3- ототожнення роботи ОСББ із ЖЕКом та перекладання відповідальності на членів правління

Інформаційна неграмотність власників квартир стала причиною уподібнення ОСББ до ЖЕКу. Співвласники багатоквартирних будинків не відчують глибинної різниці між формами управління та вважають, що обране правління має просто замінити старий ЖЕК, і перебрати повністю на себе функції з управління та обслуговування будинком. Вся відповідальність, яка залишається на власнику квартири – це оплата внеску, а вся інша діяльність має виконуватися керівництвом ОСББ.

«У них одна коронная фраза: «Я плачу тебе, значит ты мне обязан», мы одни работаем на них всех, у них такая психология в голове» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)

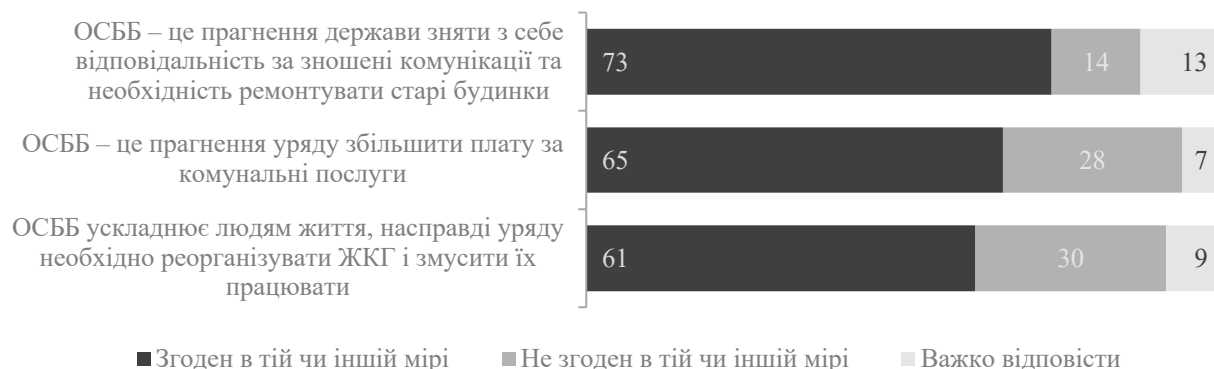
Мал. 1. ОСББ як можливість (у %)



Близько **половини** співвласників багатоквартирних будинків зазначає, що вони мають **можливість самостійно керувати** витратами на житлово-комунальні послуги. Це найнижчий показник серед усіх 15 цільових міст проекту (мал. 1). Відповідно, на ОСББ перекладається **провина за підвищення тарифів**, про що зазначають **65% власників квартир** багатоквартирних будинків.

Маючи стереотипне уявлення про ОСББ, як спосіб підвищення оплати за обслуговування будинку і не бажаючи брати на себе відповідальність за створення комфорту проживання, співвласники багатоквартирних будинків зазначають, що необхідно просто реформувати ЖЕКи та змусити їх виконувати свої обов'язки (мал. 2). Це найвищий показник серед 15 міст проекту.

Мал. 2. Негативні образи ОСББ (у %)



Деталізація ставлення населення до ОСББ

Ключові показники:

- 1- Позитивне ставлення до створення ОСББ в їх будинку висловили 62% співвласників багатоквартирних будинків. Рівень підтримки ОСББ залишається стабільним як для власників квартир у будинках, що створились більше 10 років тому, так і для новостворених ОСББ.
- 2- Позитивне сприйняття ОСББ як форми управління будинком характерне для власників квартир від **30 років та старше**. А найбільш **проактивними категоріями** у Краматорську є співвласники багатоквартирних будинків віком **30 – 59 років**. Рівень підтримки створення ОСББ знижується **на 14%** у категорії старше 60 років, що пояснюється наявними страхами, що ОСББ буде гірше, аніж ЖЕК, вони втратять пільги тощо (табл. 1).

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

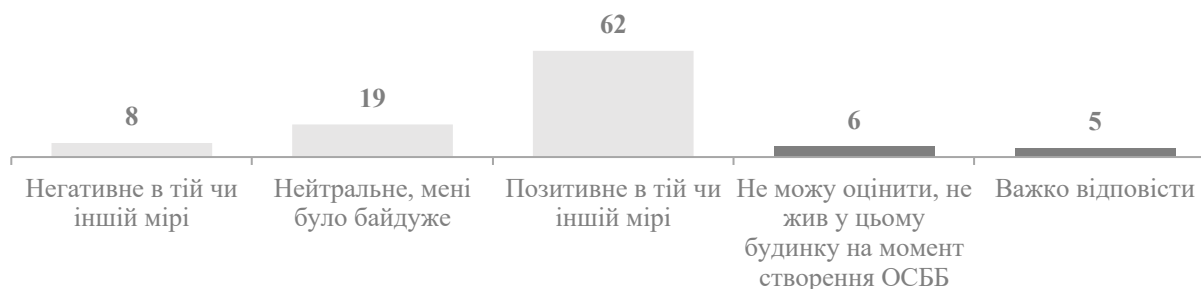


Табл. 1. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	7	4	8	9	9
Нейтральне, мені було байдуже	22	16	20	12	25
Позитивне в тій чи іншій мірі	39	69	66	73	59
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	11	9	6	6	2
Важко відповісти	21	2	-	-	5
Всього	100	100	100	100	100

- 3- Факт створення ОСББ сприяє підвищенню позитивного ставлення до нього **на 5%** та досягає рівня **67%**.

- 4- Погіршення думки про ОСББ найчастіше пов'язане із тим, що співвласники багатоквартирних будинків не помічають змін в будинку або ж через відсутність порозуміння із правлінням ОСББ.

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

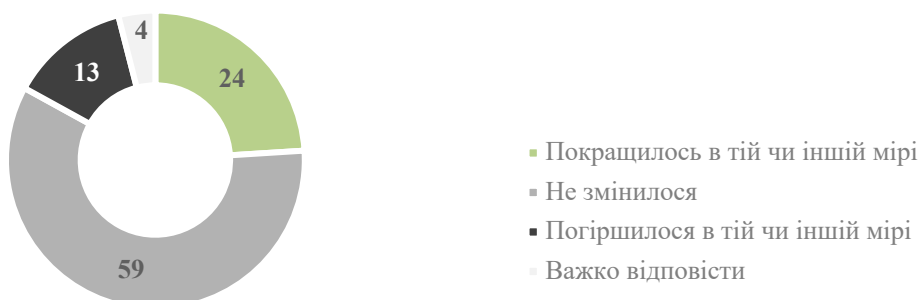


Табл. 2. Як змінилась думка населення ДО та ПІСЛЯ створення ОСББ у їх будинку (у %)

Попереднє ставлення	Покращилось в тій чи іншій мірі	Не змінилося	Погіршилося в тій чи іншій мірі	Всього
Негативне в тій чи іншій мірі	27	46	27	100
Нейтральне, мені було байдуже	32	52	16	100
Позитивне в тій чи іншій мірі	18	69	13	100

- 5- Найбільш помітні зміни у будинку, як зазначають співвласники багатоквартирних будинків відбуваються у питаннях проведення поточних та капітальних ремонтів, про що зазначають більше 60%. До лідерів змін також потрапили питання благоустрою прибудинкової території, чистота та освітлення в під'їздах (табл. 3).

Табл. 3. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ (у %)

Параметр	Зміни на гірше	Змін немає	Зміни на краще	Важко відповісти
Освітлення у під'їзді	8	29	61	2
Чистота у під'їзді	9	43	44	4
Вивіз сміття	11	45	41	3
Чистота вулиць та ефективність прибирання	6	52	40	2
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	15	46	37	2
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	19	43	36	2
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	26	44	29	1
Технічний стан будинку	26	45	25	4
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	13	61	24	2
Рівень озеленення прибудинкової території	8	69	20	3
Температурний режим у приміщенні	24	58	16	2
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	13	70	15	2
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	29	55	14	2
Стабільність водопостачання	7	81	10	2
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	6	82	10	2
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	19	64	9	8
Стан внутрішньоквартальних доріг	52	40	7	2
Стан ліфтів у будинку	4	45	4	47
Стабільність роботи центрального опалення	9	53	4	34

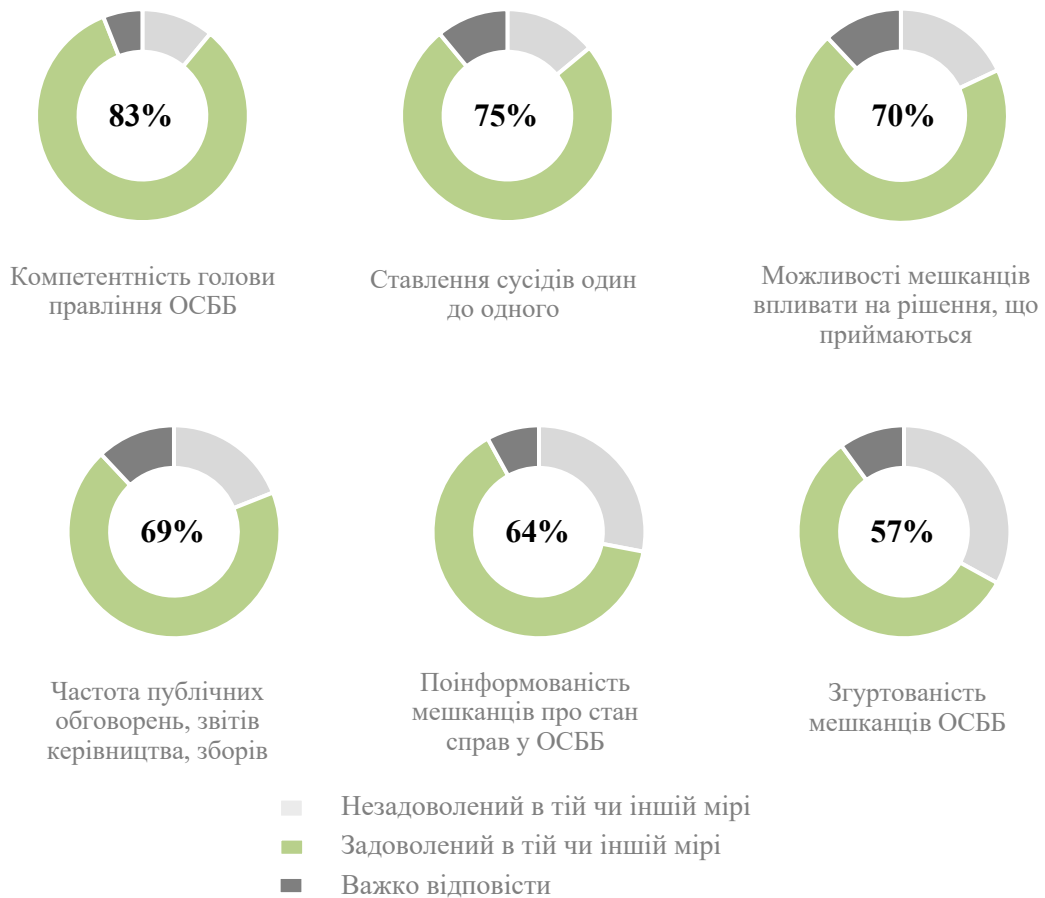
- 6- На 11% позитивніше ставляться до ОСББ співвласники багатоквартирних будинків, які вважають, що зміни у їх житті залежать від них, на відміну від тих, хто вважає, що зовнішні обставини є визначальними.

Мал. 5. Загальний рівень задоволеності роботою ОСББ (у %)



- 7- Відповідно до того, як співвласники багатоквартирного будинку оцінюють роботу ОСББ в цілому, змінюється рівень їх задоволення окремими аспектами життя в будинку. Питання ставлення до компетентності голови правління ОСББ викликає найбільш неоднорідні відповіді. Так оцінки тих, хто задоволений роботою ОСББ та тих, хто має протилежну точку зору, мають різницю у 46%.

Мал. 6. Задоволеність окремими аспектами життя в ОСББ (у %)



Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

- 1. Надання більш вигідних умов на співфінансування проектів від міської влади**
«Лифты по другим домам 95 на 5. Если у ОСББ 99,5 на 0,5, депутаты, когда принимали, обсуждали, это как бы должно мотивировать создавать ОСМД, видя, что софинансирование, от жильцов идет меньшая часть. И по другим видам работ процент ниже, чем там, где домами управляет компания. Это сделано целенаправленно, чтобы стимулировать создание ОСББ, видя, что здесь процентное соотношение ниже, чем в тех домах» (Краматорськ, ГІ, ОМС)
- 2. Перенесення позитивних практик управління будинком від успішних ОСББ**
«Соседние дома ходят, говорят, сделайте нам ОСМД» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ч)
- 3. Можливість впливати на рішення щодо змін у будинку**
Усвідомлення реальних покращень зі сторони будинків, що утворили ОСББ
«Если это предложение реально и за него голосуют все жильцы, то мы вписываем его в планы на год и все прекрасно. Ты можешь управлять процессом, ты можешь видеть, куда тратятся твои деньги, ты можешь при случае поменять что-то. Это очень удобно» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)
- 4. Відкритість та прозорість використання грошей**
««Вы видите, куда уходят ваши деньги. Вы можете прийти и спросить, не ждате, когда повесят какой-то отчет» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Специфічні

- 1. Страх підвищення тарифів**
«С жильцами все сложно: «Нам ничего не надо, главное, чтобы был самый нижний тариф» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ч)
- 2. Відсутність відпрацьованих практик усунення аварійних, форс-мажорних ситуацій**
«В управляющих компаниях и корпоративных ЖЭКах аварийные ситуации, нестандартные, на выходные, праздничные, они решаются мимо нас, мы можем не знать. А в ОСМД может вмешиваться и зам. городского главы, потому что на него выходят, потом я, приходится уговаривать управляющую компанию подключаться, потому что караул, электрика нет. А управляющая компания понимает, что это своего рода конкуренты, там управление, а там бизнес» (Краматорськ, ГІ, ОМС)

Типові

- 1. Відсутність ініціативної групи**
«Не хотят люди брать на себя ответственность. А кто, что это вообще от нечего делать ОСМД создают... Моя хата скраю! А когда хата загорелась, кричат «Караул» (Краматорськ, ГІ, ГО)

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



середній

Практики громадської участі на рівні будинку

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1- Майже половина співвласників багатоквартирних будинків зазначає, що відвідує більшість загальних зборів, в той час як 22% жодного разу не були на них (мал. 7).
- 2- Активність участі у зборах прямо залежить від віку власників квартир. Так, якщо 64% молоді до 29 років взагалі не відвідують збори, то у категорії 60 років та старше цей відсоток опускається до позначки 17%. Найчастіше беруть участь у зборах співвласники багатоквартирних будинків від 50 років (табл. 4).

Мал. 7. Частота участі у загальних зборах ОСББ (у %)

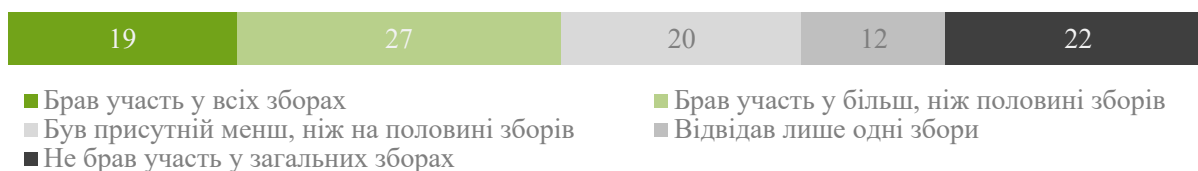


Табл. 4. Частота участі у загальних зборах ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

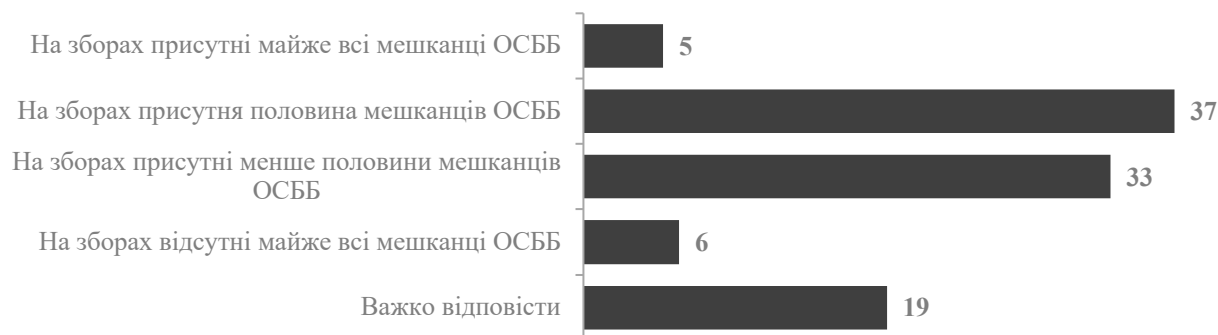
Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Брав участь у всіх зборах	11	7	23	21	27
Брав участь у більш, ніж на половині зборів	14	29	26	36	27
Був присутній менш, ніж на половині зборів	11	22	11	18	29
Відвідав лише одні збори	25	13	20	9	3
Не брав участь у загальних зборах	39	29	20	15	14
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 5. Бар'єри участі у зборах ОСББ

(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
У мене немає на це часу	64
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – люди не прислухаються один до одного	19
Це пуста трата часу - інформацію можна іншими способами	9
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – всі рішення приймаються одноосібно	6
Мені не дають змогу висловити свої думки	5
Інше	8
<i>Стан здоров'я не завжди дозволяє бути на зборах (8)</i>	
<i>Збори не проводились (3)</i>	

Мал. 8. Оцінка активності участі власників квартир в ОСББ у роботі загальних зборів (у %)



Мал. 9. Оцінка ефективності роботи загальних зборів ОСББ (у %)



Мал. 10. Приблизна кількість загальних зборів ОСББ за минулий рік (у %)

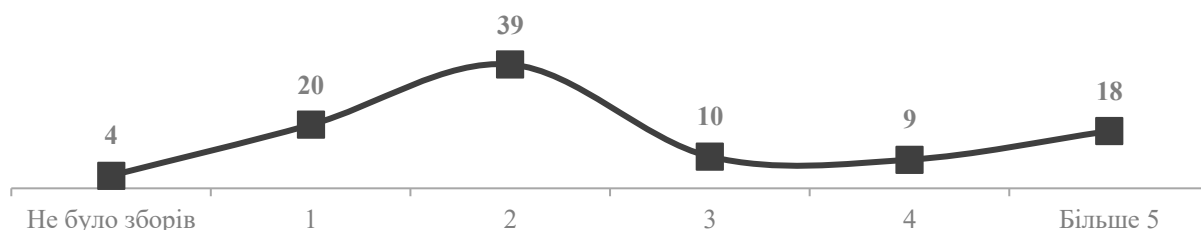


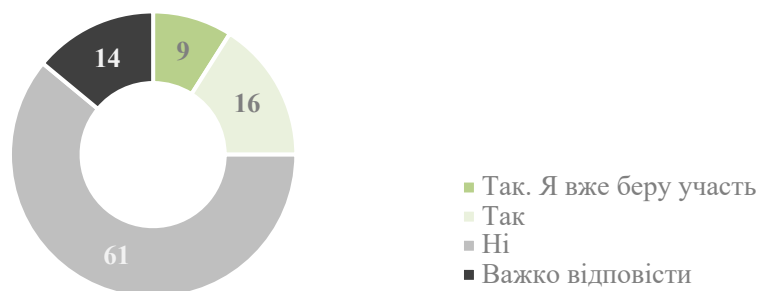
Табл. 6. Канали звітування про діяльність ОСББ

(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
Дошки оголошень	77
На загальних зборах	76
Інформаційні буклети	5
Чат у Телеграм	1
На офіційній сторінці ОСББ у соціальних мережах (Фейсбук / Інстаграм тощо)	1
Розсилка електронною поштою	1
Інше	4
Немає звітності (7)	

-3- Потенціал ініціативних людей, які готові підключатися до управління будинком становить 25% (мал. 11).

Мал. 11. Готовність долучатись до управління ОСББ (у %)



Мал. 12. Портрет активних мешканців, які готові долучатись або вже беруть участь в управлінні ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	6
30 – 39	20
40 – 49	19
50 – 59	22
60 +	33
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	41
Брав участь у більш, ніж половині зборів	41
Був присутній менш, ніж на половині зборів	16
Відвідав лише одні збори	2
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	25
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	54
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	19
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	2
Всього	100

Рушії активності голів правління ОСББ:

-1- прагнення до незалежності

«Это хорошо, это самостоятельность, ответственность» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)

-2- підвищене почуття відповідальності за «болі» будинку

«Это ответственность больше. В ЖЭК ты просто туда скидываешь все свои эмоции, никто ничего не делает и все спокойные. А здесь у тебя болит» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)

-3- самореалізація

«Это интересно, это общение с людьми, даже если это твои жильцы. У тебя такой склад характера, а тут тебе надо перестраиваться, под кого-то подстраиваться, где-то научиться промолчать, где-то улыбнуться. Все это приходит со временем» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)

-4- наявність активістів, «групи підтримки»

«Инициативная группа, которая изначально решила создать ОСМД, это кстати бабушки 60-70 лет и дедушка, которому 87, они набрали себе подобных, мы все такие получились. Мы, наверное, в начале ссорились сильно, как везде бывает, когда организовываешь и с правлением не находишь общий язык, а потом убрали нашу бывшую председательницу и это нас объединило. У нас был маленький переворот» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)

Бар'єри для активності голів правління ОСББ:

- пасивність населення та перекладання власної відповідальності на правління ОСББ

- 4- Третина співвласників багатоквартирних будинків не готова до проявів громадянської активності навіть на рівні участі у житті свого будинку (мал. 13)

Мал. 13. Межі відповідальності (у %)



- 5- Близько третини власників квартир зазначають, що дружніх або близьких відносин в них немає з жодним із сусідів, проте це є найнижчим показником серед міст Донецької області (табл. 7).

Табл. 7. Згуртованість мешканців ОСББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	-	14	53	33
Вітаюся з сусідами	1	31	33	35
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	17	44	25	14
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	20	41	35	4
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	38	26	28	8
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організуємо спільні свята і т.д.	31	34	25	10

Найпоширеніші практики взаємодії між мешканцями:

- толоки, прибирання прибудинкової території
«У нас каждый год красятся бордюры в разный цвет, они у меня как радуга. Собираемся, я выдаю краску, кто красит зеленым, кто красным» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)
- прикрашання будинків та прибудинкових територій до свят
«Третий год подряд я ставлю во дворе шикарную большую елку. Сначала подхватили инициативу, потом было слабенько, в этом году даже дети вышли, и пели, и конфеты вешали» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)
- проведення свят
«У нас в ассоциации на Новый год родителей с детьми организовывали, там все серьезно. Там до 100 детей может собираться с родителями. Мы приглашаем и ведущего, и аниматоров, и подарки» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)
- участь у соціальних та благодійних акціях
«Активность в любом случае выросла жильцов, не только по вопросам коммунальным, а вот, например, мы бутылки сортируем, есть бабушки, которые ходят и собирают по соседним дворам. Предлагают: «Давайте сделаем то, а давайте сделаем то» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ч)
«У нас всем миром собрались и стерилизовали дворовых котов. Никто не рассчитывал на такую лояльность» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)
«За счет того, что есть волонтеры, которые работают в зоозащитной организации, сейчас собирали ветошь для собачьей передержки. Тащили, кто простыни, кто футболки. Нужно после операции собакам вещи, натаскали, тюков 5 отвезли только от нашего дома. Здесь они подключаются» (Краматорськ, ФГД, не ОСББ, ж)

-6- Брати участь у заходах громадської активності, спрямованих на реалізацію ініціатив в ОСББ декларативно готові 74% співвласників багатоквартирних будинків (мал. 14). До того ж, про готовність до включення у форми участі, які передбачають відповідальність (надання конкретних пропозицій керівництву ОСББ та адміністрування проєктів), заявили 44% власників квартир.

Мал. 14. Готовність долучатись до різних форм реалізації ініціатив ОСББ
 (у %, можливо декілька варіантів відповідей)



Мал. 15. Портрет співвласників багатоквартирних будинків, готових долучатись до ініціатив ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	12
30 – 39	21
40 – 49	20
50 – 59	17
60 +	29
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	24
Брав участь у більш, ніж половині зборів	33
Був присутній менш, ніж на половині зборів	19
Відвідав лише одні збори	10
Не брав участь у загальних зборах	14
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	22
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	64
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	21
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	3
Всього	100

Задоволеність власним життям

Незадоволений в тій чи іншій мірі	20
Задоволений в тій чи іншій мірі	77
Важко відповісти	3
Всього	100

Участь у громадській активності за останній рік

Брав участь у громадській активності за останній рік	39
Не брав участь у громадській активності за останній рік	61
Всього	100

Практики громадської участі на рівні міста

Практики участі активу ОСББ:

1. **консультативно-дорадча функція** - членство у громадських дорадчих органах при ОМС

*«Я сейчас второй год езжу на совещания от всех ОСМД по понедельникам»
(Краматорськ, ГІ, ГО)*

2. участь у **Бюджеті участі**

*«Громадский бюджет довольно успешное участие по ОСМД, в этом году все испортили. ОСМД претендуют на победы, в том году побеждали хорошо, и в этом, но в этом году махинации пошли и все отменилось»
(Краматорськ, ФГД, ОСББ, ч)*

Коментар:

В 2020 році були зафіксовані порушення процедури голосування, шахрайська діяльність, яка мала на меті накручування голосів за певні ініціативи. Тому результати голосування були відмінені і вирішується питання посилення захисту.

3. електронні петиції

«Все возможности есть, гражданская экспертиза не используется, потому что это сложно. В принципе, петиции у нас хорошо идут» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ч)

Коментар:

Складність процесу реєстрації стає бар'єром для участі мешканців

«Я боюсь голосования, это отвал бабки. А с каждым годом еще больше усложняется. Сам процесс голосования усложняется. Не у всех же есть Приват24, это бабушки, а молодежь не хочет» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)

Мал. 16. Практики участі власників квартир в ОСББ за останній рік. Соціально-політична активність (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Мал. 17. Портрет громадського активіста (у %)



Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	15
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	65
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	18
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	2
Всього	100

Задоволеність власним життям

Незадоволений в тій чи іншій мірі	21
Задоволений в тій чи іншій мірі	76
Важко відповісти	3
Всього	100

Навчання керівників ОСББ

Актуальні тематики

1. Тренінги з психології (робота з конфліктними мешканцями, емоційне вигорання)

«Общение с людьми, эмоциональное выгорание – противодействие, защитить нужно себя и как-то с людьми общаться. Мы как-то не обращаем на это внимание, но опять же. Плохо реагируют, но нужно же как-то общаться, нужно научиться» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ч)

2. Юридична грамотність

«Профессиональные юридические консультации, чтобы профессионал, который бы направлял: «Посмотрите, появилась такая возможность, а здесь можно споткнуться, набить шишки» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)

3. Адвокація

«Адвокація, написання звітів, бюджетних запитів» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ч)

«Что такое органы местного самоуправления. Мы сейчас варимся, а что такое сейчас городская власть мы не представляем, либо представляем очень узко. Разницу между исполкомом и горсоветом понимают единицы. Членов исполкома из этих единиц знают единицы, даже 5 я сейчас не назову. И то, потому что я с ними связываюсь, тот же исполком – это люди, которые коммунальные вопросы все решают, не горсовет» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ч)

4. Фандрейзинг

«Как правильно фандрейзить, как правильно искать деньги на проекты. Тот же городской бюджет, хотя мы и проводили тренинг, но одного маловато, больше нужно, чтобы написать хороший проект, чтобы можно было подавать не сюда, на город, а на международников» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ч)

Актуальні формати

Тренінги або семінари, які будуть враховувати специфіку міста та можливості реалізації ініціатив у Краматорську

«Когда ты приходишь на семинар, тренинг, на такие общения, помню поначалу себя, ты воодушевляешься. Приехала Погорелова, все разжевала, положила. Думаешь, я сейчас приду, а потом раз, два, три, и ты думаешь: «В Краматорске это не работает» (Краматорськ, ФГД, ОСББ, ж)

2-, 3-денні тренінги по 3 години

«Тренінги дня 2-3 дня по 3 часа, чтобы они поучились» (Краматорськ, ГІ, ОМС)

Заходи громадської активності

Затребувані формати

1. Проведення місцевих форумів, дискусійних платформ

«Не знаю. Когда у нас проводятся какие-то мероприятия значимые, они приходят на открытие, слово сказали 5 минут и все, дальше их ничего не интересует. Вышел секретарь горсовета, сказал вступительное слово и ушел. Мы остались сами. И как можно без представителей власти решить какой-то вопрос» (Краматорськ, ГІ, ОМС)

Коментар:

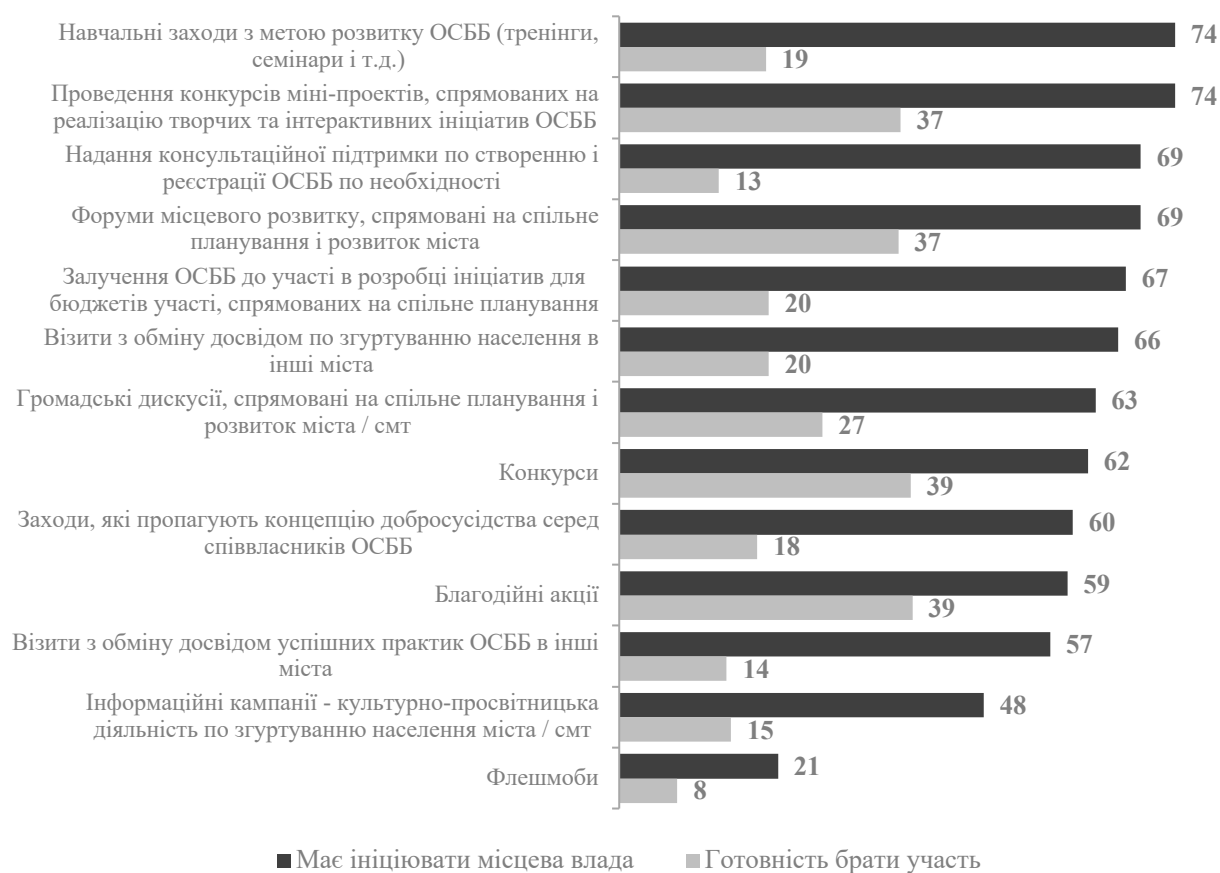
Керівництво наразі досить формально ставиться до спільних заходів із ОСББ, майже не присутні на змістовній частині.

2. Тематичні конкурси в будинках ОСББ, які б мали на меті спільну участь жителів

«Можно было бы сделать конкурс, что нужно что-то сделать своими руками. Если преподнести конкурс, что сделайте что-то в дворе своими руками, мне кажется, можно было бы объяснить, что придумаем проект» (Краматорськ, ФГД, не ОСББ, ж)

«Самое лучшее окно, почему бы нет, вырезать на зиму снежинки. В этом году дети чуть-чуть позанимались, вырезали снежинки, наклеили на дверь, красиво. В двух подъездах продержались, в одном посдирали» (Краматорськ, ФГД, не ОСББ, ч)

Мал. 18. Оцінка видів громадської активності, які має організувати місцева влада, та готовність власників квартир брати участь у цих заходах (у %)



РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

Краматорськ є містом, де створення ОСББ йде шляхом покрокового відвойовування своїх прав та визнання своєї значущості у представників міської влади.

Модель розвитку ОСББ

Умови для створення ОСББ:

- 1- відсутність інформаційної підтримки для жителів багатоквартирних будинків від місцевої влади, спрямованих на популяризацію створення ОСББ
- 2- позиція «безучастності» ОМС у питаннях масовізації процесів розвитку ОСББ, виконання ролі консультанта для ініціативних груп, що вже самостійно обрали таку форму управління
- 3- створення ОМС програм підтримки ОСББ у формі співфінансування проектів та надання їм більш вигідних умов, аніж будинкам під управлінням керуючої компанії
- 4- невідповідність декларативно зазначених обов'язків зі сторони міської влади та фактичного їх виконання
- 5- негласна підтримка управляючої компанії зі сторони ОМС
- 6- запровадження практик включення голів правління ОСББ консультативно-дорадчих органів

Створення ОСББ:

- 1- носить хвилеподібний характер (точки піку 2009 рік – 21 ОСББ, 2016 рік – 17) та зі спадом до позначки 0 протягом останніх 1,5 року
- 2- супроводжується супротивом зі сторони управляючої компанії, яка не має зацікавленості у відтоці отримувачів послуг
- 3- укорінення образу ОСББ як інструменту збільшення оплати за обслуговування будинку
- 4- залежить від ініціативних мешканців, які знають переваги такої форми управління та готові брати на себе відповідальність за життя будинку

Позитивні результати:

- 1- високий рівень підтримки власниками квартир керівництва ОСББ
- 2- активізація голів правління ОСББ, формування потужного ядра протидії внутрішнім та зовнішнім бар'єрам
- 3- збільшення близькості соціальних зв'язків між власниками квартир, формування практик проведення сумісних заходів
- 4- покращення взаємодії з міською владою та маленькі позитивні зрушення у питаннях підтримки ОСББ

Негативні наслідки/обмеження моделі:

- 1- повільні темпи формування ОСББ – за 22 роки від першого утворення покриття – 8,4%
- 2- інформаційний вакуум як серед жителів багатоквартирних будинків, так і серед спеціалістів профільних управлінь, які не мають мотивації для набуття додаткових професійних компетенцій

КЕЙС # 7 ПОКРОВСЬК

СПЕЦИФІКА КЕЙСУ: ГОТОВІ ДО ЗМІН

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	62 981
Кількість ББ	341
Кількість ОСББ	25
Кількість ББ, що входять в ОСББ	25
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	7,3%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



середній рівень

Деталізація умов, створених ОМС для розвитку ОСББ

-1- Політика «зрівняння» можливостей ОСББ / не ОСББ

«Начали програму «200-200-200» розворахивать в ту сторону (прим. – у бік будинків, не об'єднаних в ОСББ), чтобы закрыть вопросы, которые ОСМД закрывает за счет других программ» (Покровськ, ГІ, ГО)

«Город все для этого делает, чтобы мы не отличались» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

-2- Документально закріплені програми / рішення:

- стимулювання проведення капітальних ремонтів, а саме, придбання за кошти міського бюджету будівельних матеріалів

Підстава: Рішення № 7/62-2 "Про Програму економічного і соціального розвитку міста Покровськ на 2019 рік"

Рішення № 7/72-2 "Про Програму економічного і соціального розвитку міста Покровськ на 2020 рік"

«У нас 4 года действует программа помощи ОСББ. Наш мер ее основал, депутаты поддержали. Это мы помогаем, стимулируем. Помощь материалами» (Покровськ, ГІ, ОМС)

«Мы помогаем управляющим компаниям именно материалами, потому что квартплат не хватает» (Покровськ, ГІ, ОМС)

- підвищення енергоефективності – 100% компенсація відсотків незалежно від дати укладання договору про відшкодування відсоткових ставок за кредитами, залученими ОСББ, ЖБК та фізичними особами з Розпорядником

Підстава: Рішення № 7/60-6 "Про затвердження в новій редакції "Програми відшкодування відсоткових ставок за залученими в фінансових установах кредитами на заходи з підвищення енергоефективності, що надаються об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, житлобудівельним кооперативам та фізичним особам на 2016 – 2025 роки"

«Есть программа кредитования. Покровский городской совет берет на себя обязательство гасить проценты. Это для ОСББ, которые взяли кредит, мы гасим проценты, а они из своих взносов – тело кредита. Это на весь период кредитования «теплых кредитов» (Покровськ, ГІ, ОМС)

-3- Стимулювання ініціатив в рамках конкурсів:

- на звання «Кращий двір», «Кращий будинок», «Краща вулиця», «**Кращий ОСББ**». Ініціативним групам - учасникам конкурсу, які посіли призові місця, видається сертифікат на виконання ремонтних робіт, робіт з благоустрою або на придбання матеріалів (за бажанням переможців). Сума винагороди для всіх номінацій однакова – за перше місце 40 000 грн, за друге – 25 000 грн, за третє – 15 000 грн

Підстава: Рішення № 7/64-32 Про проведення конкурсу на звання «Кращий двір», «Кращий будинок», «Краща вулиця», «Кращий ОСББ» у 2019 році

- **міні-проектів** для ОСН, ініціативних груп та **ОСББ**

Підстава: Рішення № 7/64-7 Про затвердження Положення про порядок проведення конкурсу міні-проектів в 2019 році

-4- Інші можливості, до яких має доступ ОСББ

«Програма «200/200/200» - це «програма-примара», яка фактично існує, але на сайті міської ради немає ані її, ані жодних рішень стосовно неї, втім, є оголошення про старт збору заявок тощо.

«Это 200 (прим. – тис. грн) на благоустройство, 200 (прим. – тис. грн) на площадки и 200 (прим. – тис. грн) на дороги. У нас 6 округов, у нас на каждый депутатский округ выделяются деньги. Начинали мы с 200 тысяч, а сейчас это порядка миллиона на каждый округ. В рамках это программы благоустройство придомовой территории – это отмостки, входы в подъезд, межквартальные дороги. То есть, восстанавливаем жилой фонд таким образом» (Покровськ, ГІ, ОМС)

«Существует программа «200-200-200», она распределяется на все дома. Каждому депутату в округе выделяется 1 млн гривен. До определенного момента подаются проектные заявки. Путем общего голосования выбираются приоритетные проекты» (Покровськ, ГІ, ГО)

«Программа «200-200-200». На каждого депутата по каждому округу выделяются средства. Например, на микрорайоне у нас 4 депутата. Как минимум, 10 домов на депутате висят. Идем и смотрим. Раньше это было 200 тысяч на освещение, 200 на дороги и 200 на облагораживание. А теперь это миллион. И идет, например, обсуждение. 10 домов собрались старшие или те же люди. Решается путем голосования» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

Деталізація проявів середнього рівня зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

-1- Діаметрально протилежні оцінки влади і ГО потенціалу розвитку ОСББ у Покровську:

- влади

«Люди не воспринимают форму управления домом ОСББ» (Покровськ, ГІ, ОМС)

«Особой инициативы на сегодня нет, потому что устраивает на сегодня услуга ЖЕКа (прим. – имеется в виду управляющей компании). И по цене, и по тому, что делается» (Покровськ, ГІ, ОМС)

■ ГО

«Потенциал огромный, остальные 95% тоже перейдут в ОСМД. Нормальные люди уже давно к этому готовы» (Покровськ, ГІ, ГО)

«Управляющая компания, хотя она на данный момент формально является частной компанией, но местная власть там тоже имеет свою долю. Я подозреваю, что ноги растут оттуда» (Покровськ, ГІ, ГО)

-2- Неоднакове сприйняття існуючої взаємодії «влада – ОСББ» сторонами:

■ влади

«Есть такие, это еще пять лет назад было, я спрашивал у них, чем помочь надо. А они такие, у них занавески на окнах в подъезде. Так он и говорит мне: «Ничем помогать не надо. Не мешай» (Покровськ, ГІ, ОМС)

«Видишь не безразличного – мы им говорим, мол, давай, мы поможем, и документы подадим вместо тебя, поможем с бюрократическими процедурами, и кредит тебе поможем взять» (Покровськ, ГІ, ОМС)

■ профільної ГО

«Собирались податься на грант на создание ресурсного центра (прим. – Ресурсний центр підтримки ОСББ), обратились в конце 2017 года на счет помещения (прим. – в Покровську міську раду), нам, естественно, отказали» (Покровськ, ГІ, ГО)

«Все делается для того, чтобы противодействовать. Идет очень большое противодействие именно созданию ОСМД» (Покровськ, ГІ, ГО)

■ співвласники багатоквартирних будинків, де не створено ОСББ

«Проводили собрания, вплоть до того, что с тобой будет кто-то из исполкома работать» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

-3- Неналагодженість комунікації між місцевою владою та ОСББ

«С ОСМД мер не встречается. Если б это было к чему-то привязано. Но для 16 ОСМД (прим. – фактично ОСББ 25, а не 16) не могу понять. Проблем с ОСМД у нас нет, о чем мы с ними будем дискутировать?» (Покровськ, ГІ, ОМС)

«Я с 2016 года глава ОСМД, Было два собрания с городской властью за это время. На первом бывший заместитель мера сказал «Зачем нам ОСМД, если у нас ЖЕК хорошо работает?» (Покровськ, ГІ, ГО)

Інституційна підтримка ОСББ

■ **Формально ініціативи впровадження інституційної підтримки ОСББ з боку місцевої влади є.**

«У нас есть комитет самоорганизации населения, мы на базе него создадим ставку по ОСББ, он будет за что-то отвечать. Когда я спросил: «За что конкретно?», - внятного ответа я не услышал. Мне в кулуарах сразу предложили занять эту должность, но мы уже в разные стороны разошлись. Поищите кого-то другого» (Покровськ, ГІ, ГО)

«Есть такой человек, который сидит в кабинете и только ими и занимается, вот именно по ОСББ» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

- З боку інститутів громадянського суспільства **інституційну підтримку надає ГО «Рада голів ОСББ м. Покровськ».**

«Создана энтузиастами ОСМД «Лига защиты прав и интересов ОСМД от третьих лиц» и создана общественная организация, она прошла юридическую регистрацию – это «Рада голів ОСББ м. Покровськ» (Покровськ, ГІ, ГО)

- **Планується** зусиллями ГО «РГОП» **створення Ресурсного центру підтримки ОСББ.**

«За недорого купил себе «хатинку-розвалюху», сейчас оборудую ее под офис, часть этого помещения будет передана под Ресурсный центр» (Покровськ, ГІ, ГО)

Слабкі сторони інституційної підтримки:

- комунікаційні обриви – як з боку влади, так і з боку інститутів громадянського суспільства, що проявляються у інформаційному вакуумі в онлайн-просторі:
 1. відсутній розділ окремий розділ для ОСББ на сайті міської ради
 2. не зрозуміло, до кого звертатись для отримання консультацій з питань ОСББ
 3. немає цільових сторінок / груп для ОСББ м. Покровська у соціальних мережах
- неналагодженість партнерства між суб'єктами міської влади та представниками інтересів ОСББ

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ББ

Власники квартир асоціюють багатоквартирний будинок із знедоленою людиною, в якій прагнення не співпадають з можливостями.

Вибудовування образу засновується на асоціаціях з виглядом будинку та несистемністю дій з обслуговування та утримання:

- візуальна і технологічна несучасність – вигляд фасаду, відсутність сучасного утеплення будинку
- матеріально-технічна зношеність – багато проблем, що потребують не тимчасового вирішення, а цілковитого усунення

«Раздетый человек. Одет не по сезону» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ч)

«Старая, пожилая женщина, но не из-за возраста, а из-за внешнего вида. Есть же, бывают, вроде бы и женщина не старая, а уже потрепанная жизнью. Хочется и косметики, и ремонта, губки подкрашены, уставший взгляд» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

«Пожилая женщина, уставшая от жизни. Но она пытается, высказывает из одежды, чтобы что-то сделать. Иногда сварливая, иногда ворчливая, иногда мало денег у нее. Высокая. У нее много детей. Она не знает, кому что сказать и кому что сделать. Но, тем не менее, она пытается. У нее много детей и все от нее чего-то хотят. И она пытается всем и каждому что-то дать» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ

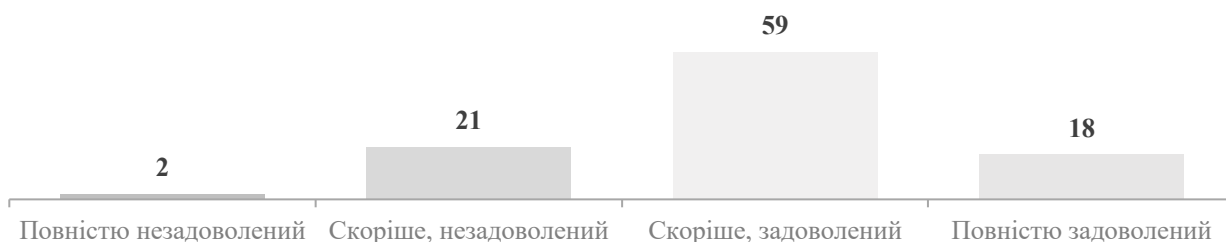


ВИСОКО ПОЗИТИВНЕ

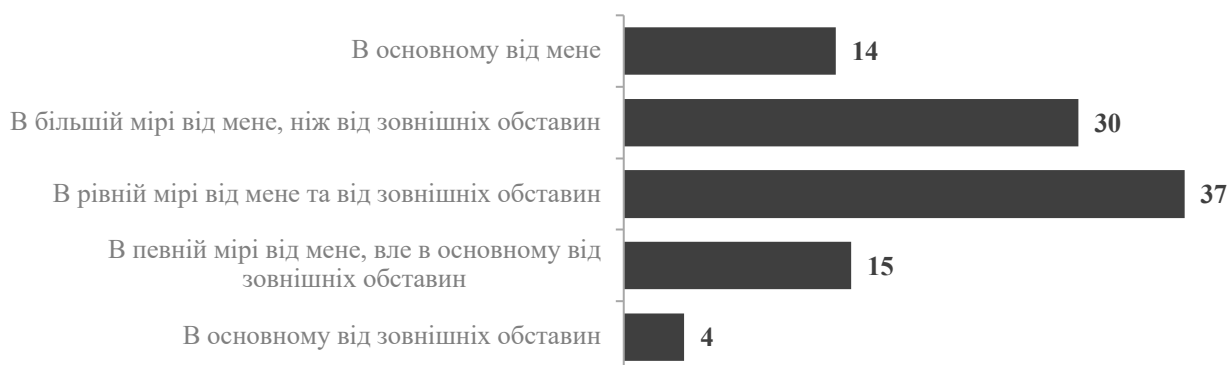
Ключові показники, важливі з точки зору розуміння специфіки кейсу:

- 1-** Мешканцям Покровська властива оптимістичність – 77% в тій чи іншій мірі задоволені власним життям (мал. 1). Щодо відповідальності за власну долю, то думки розподілились майже порівну – 44% вважає, що їхнє життя залежить тільки чи скоріше від них, а 37% поділяють порівну із зовнішніми обставинами ступінь впливу на своє життя (мал. 2).

Мал. 1. Загальний рівень задоволеності власним життям (у %)



Мал. 2. Специфіка сприйняття впливу зовнішніх обставин на життя (у %)



- 2-** Рівень поінформованості про ОСББ найвищий серед міст, де опитані співвласники багатоквартирних будинків, в яких не створені ОСББ. При цьому, майже третина респондентів не знають суті такої форми управління багатоквартирним будинком, як ОСББ, проте саму назву чули (мал. 3). Найгірші показники інформованості спостерігаються за віковими групами старше 40 років (табл. 1).

Мал. 3. Поінформованість про ОСББ як форму управління ББ (у %)

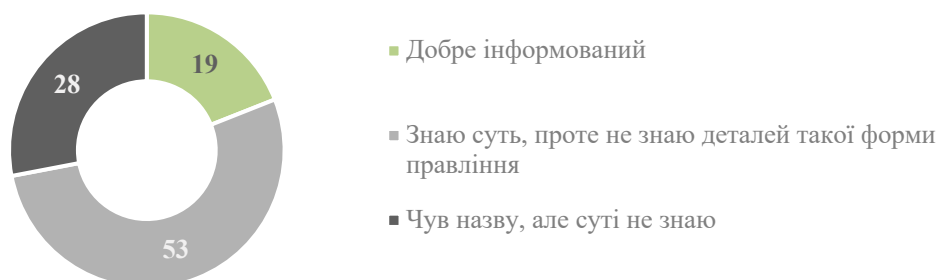


Табл. 1. Поінформованість про ОСББ як форму управління ББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Добре інформований	22	17	22	16	18
Знаю суть, проте не знаю деталей такої форми управління	56	59	46	50	53
Чув назву, але суті не знаю	22	24	32	34	30
Всього	100	100	100	100	100

Мал. 4. ОСББ як можливість (у %)



Мал. 5. Негативні образи ОСББ (у %)



-3- Високий рівень поінформованості стає передумовою високої лояльності до ОСББ на рівні міста та будинку (серед міст Донецької та Луганської області, де інтерв'ювання проводилось зі співвласниками ББ з формами управління, відмінними від ОСББ).

Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

-1- Висока лояльність

2 із 3 співвласників багатоквартирних будинків позитивно ставляться до створення ОСББ у Покровську, а 8 із 10 підтримують ідею створити ОСББ у їхньому будинку (мал. 6, 8)

Мал. 6. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті (у %)

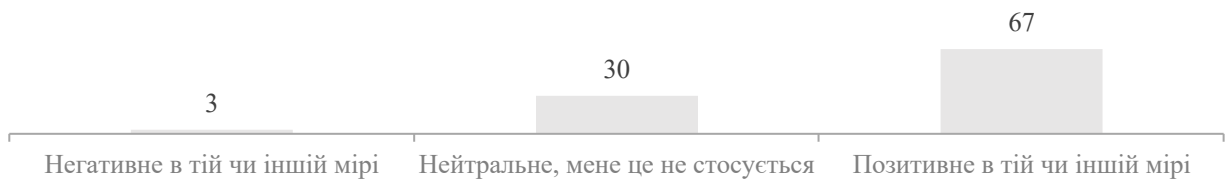


Табл. 2. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	-	7	-	-	3
Нейтральне, мене це не стосується	25	33	35	25	32
Позитивне в тій чи іншій мірі	75	60	65	75	65
Всього	100	100	100	100	100

-2- Незадоволеність послугами обслуговування будинку як стимул створення ОСББ.

Позитивне ставлення до ОСББ у місті в більшій мірі властиво тим, хто незадоволений обслуговуванням будинку (табл. 3). Ця тенденція посилюється при переході з рівня міста до рівня будинку: 98% незадоволених обслуговуванням декларують бажання створити ОСББ, тоді як серед задоволених таке бажання притаманне 60% (табл. 5).

Табл. 3. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті у розрізі задоволеності обслуговуванням будинку (у %)

Варіанти відповіді	Незадоволений в тій чи іншій мірі	Задоволений в тій чи іншій мірі
Негативне в тій чи іншій мірі	1	4
Нейтральне, мене це не стосується	12	47
Позитивне в тій чи іншій мірі	87	49
Всього	100	100

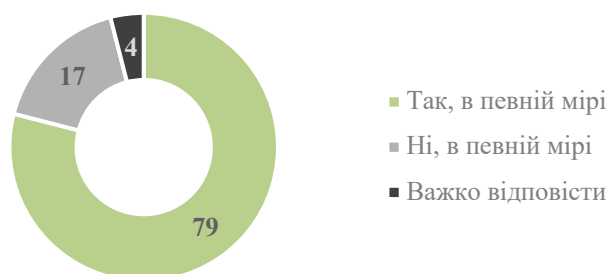
-3- Впевненість у сприятливих умовах створення ОСББ.

Більше половини (60%) співвласників багатоквартирних будинків вважають, що в місті створені сприятливі умови для розвитку ОСББ (мал. 7).

Мал. 7. Межі відповідальності (у %)



Мал. 8. Бажання створити ОСББ у будинку (у %)



-4- Відносна вікова збалансованість «амбасадорів» ОСББ.

Бажання створити ОСББ у своєму будинку декларує найбільше співвласники багатоквартирних будинків віком 18-29 і 50-59 років (табл. 4). Це – потенційна «підтримуюча» аудиторія, тоді як більша готовність долучатись до процесу створення та управління ОСББ притаманна співвласники багатоквартирних будинків, які старше 60 років

Табл. 4. Бажання створити ОСББ у будинку у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Так, в певній мірі	87	74	76	84	77
Ні, в певній мірі	13	24	21	13	14
Важко відповісти	-	2	3	3	9
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 5. Бажання створити ОСББ у будинку у розрізі загального рівня задоволеності обслуговуванням будинку (у %)

Варіанти відповіді	Незадоволений в тій чи іншій мірі	Задоволений в тій чи іншій мірі
Так, в певній мірі	98	60
Ні, в певній мірі	1	33
Важко відповісти	1	7
Всього	100	100

-5- Предметне розуміння мети і завдань ОСББ як форми управління будинком.

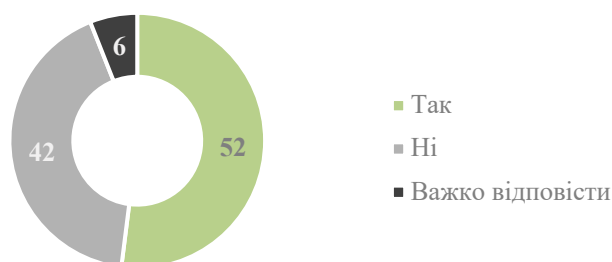
Бажання обрати форму управління ОСББ не супроводжується поширеним міфом про «безкоштовність» утримання будинку, а навпаки, вмотивоване можливостями відчутних змін (табл. 6). Це підтверджує і той факт, що серед причин бажання брати участь у створенні ОСББ, 37% опитаних зазначили можливість провести ремонтні роботи (табл. 7).

Табл. 6. Причини бажання створити ОСББ у будинку

(відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Можливість провести ремонтні роботи (ремонт під'їздів, каналізації, покрівлі тощо)	67
Можливість самостійно розпоряджатись фінансами	11
Абстрактні покращення (краще обслуговування, зміни на краще тощо)	7
Можливість самостійно приймати рішення / оперативно	6
Менші комунальні платежі	4
Розчарування у ЖКГ	4
Покращиться чистота	3

Мал. 9. Готовність брати участь у створенні ОСББ (у %)



Мал. 10. Портрет активних співвласників багатоквартирних будинків, які готові долучатись до створення ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	16
30 – 39	23
40 – 49	15
50 – 59	17
60 +	29
Всього	100

Поінформованість про стан справ у будинку

Я завжди в курсі всього, що відбувається у будинку	7
Я знаю майже про все, що відбувається у будинку	46
Я здебільшого не знаю, що відбувається у будинку	22
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається у будинку	25
Всього	100

Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку

Незадоволений в тій чи іншій мірі	67
Задоволений в тій чи іншій мірі	32
Важко відповісти	1
Всього	100

Табл. 7. Причини бажання брати участь у створенні ОСББ

(відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Абстрактні покращення	19
Можливість самостійно приймати рішення	1
Можливість провести ремонтні роботи	37
Можливість самостійно розпоряджатись фінансами	3
Є час та бажання	29
ЖКГ втратило довіру	4
Зменшення комунальних платежів	3
Наявність звітності	5

-6- Наявний потенціал людських і організаційних ресурсів.

Кожен третій серед тих, хто хоче брати участь у створенні ОСББ має для цього час і бажання (табл. 7).

Табл. 8. Причини відсутності бажання брати участь у створенні ОСББ

(відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Немає часу	70
Немає бажання	23
Немає активних мешканців	4
Не довіряю ОСББ	3
Нецікаво	3
ОСББ – це складно	1
Мало мешканців	1
Погано інформований про ОСББ	1

Мал. 11. Готовність долучатись до управління ОСББ

(у %, можливо декілька варіантів відповідей)



-7- Серед співвласників багатоквартирних будинків 55% готові брати участь в активних формах управління ОСББ, що передбачають покладання персоналізованої відповідальності. Загалом, хоча б в одній з форм задекларували бажання брати участь 2/3 власників квартир ББ.

Мал. 12. Портрет активних співвласників багатоквартирних будинків, які готові долучатись до створення ОСББ (у %)



Вік	
18 – 29	18
30 – 39	19
40 – 49	18
50 – 59	17
60 +	28
Всього	100

Поінформованість про стан справ у будинку	
Я завжди в курсі всього, що відбувається у будинку	8
Я знаю майже про все, що відбувається у будинку	49
Я здебільшого не знаю, що відбувається у будинку	21
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається у будинку	22
Всього	100

Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку	
Незадоволений в тій чи іншій мірі	58
Задоволений в тій чи іншій мірі	41
Важко відповісти	1
Всього	100

Від кого залежить те, як складається життя	
В більшій мірі від мене	43
В рівній мірі від мене, та зовнішніх обставин	36
В більшій мірі від зовнішніх обставин	21
Всього	100

Готовність брати участь у створенні ОСББ	
Так	69
Ні	26
Важко відповісти	5
Всього	100

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Специфічні

-1- Хибне бачення бар'єрів створення ОСББ в місті як владою, так і ГО, що призводить до бездіяльності обох суб'єктів

Існує певний розрив між баченням влади /ГО/співвласників багатоквартирних будинків основних причин не створення ОСББ в Покровську.

- На думку влади, основний демотивуючий фактор – задоволеність послугами з обслуговування будинку. Втім, на думку співвласників багатоквартирних будинків це не так - лише кожен 16 вважає, що ОСББ в його багатоквартирному будинку не створене через те, що утримання будинку здійснюється належним чином (мал. 13).

«У нас в горіде управляючіє компанії неплохо себя показали, поэтому у нас их (прим. – ОСББ) всего 16 (прим. – кількість ОСББ у м. Покровськ – 25)» (Покровськ, ГІ, ОМС)

- Не співпадає з думкою співвласників багатоквартирних будинків і припущення ГО щодо невиконання / перешкоджання влади міста у зростанні кількості ОСББ

«Им очень не выгодно, чтобы создавались ОСББ» (Покровськ, ГІ, ГО)

-2- Прихильництво ЖЕКу

«Лучше в ЖЕКе, ЖЕК хотя бы что-то сделает, хотя бы текущий ремонт, устраним за счет других домов» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

«Решим мы платить не по 100 гривен, а по 300. А они мне скажут, что не нужны мы такие и лучше быть с ЖЕКом» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

«Людам попробуй вбей. Большинство населения относится так себе. На собрание приходят бабушки и дедушки, то есть, люди преклонного возраста. Они... Я сам родился и вырос в Советском Союзе, но у них начальник ЖЕКа – это царь и Бог. Это психология. Ее не просто переломать» (Покровськ, ГІ, ГО)

Типові

- 1- Відсутність активних співвласників багатоквартирних будинків (табл. 9, мал. 13)

Табл. 9. Причини відсутності бажання створити ОСББ у будинку
(відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	Частоти
Немає активних мешканців	15
Мала кількість мешканців	7
Все і так влаштовує	3
Погано інформовані щодо можливостей ОСББ	2
Фінансово невиконно	2
Немає часу	1
Не довіряють ОСББ	1
Немає сенсу	1

Мал. 13. Причини нестворення ОСББ (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Деталізація ситуації з задоволеністю обслуговуванням будинків

- 1- Рівень задоволеності обслуговуванням будинку в Покровську вище, аніж в інших населених пунктах Донецької і Луганської області, де було опитано власників багатоквартирних будинків, що не об'єднані в ОСББ. Втім, його не можна вважати високим, адже оцінки розподілились майже порівну – 50% тією чи іншою задоволені обслуговуванням, а 49% – не задоволені (мал. 14).
- 2- Найбільшу невдоволеність демонструє молодь віком 18-29 років – більш прогресивна аудиторія, що не відтворює практики необґрунтованої поваги до ЖЕКів і вимагає відповідної якості від сфери обслуговування, зокрема, від управління будинком (табл. 10).

Мал. 14. Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку (у %)

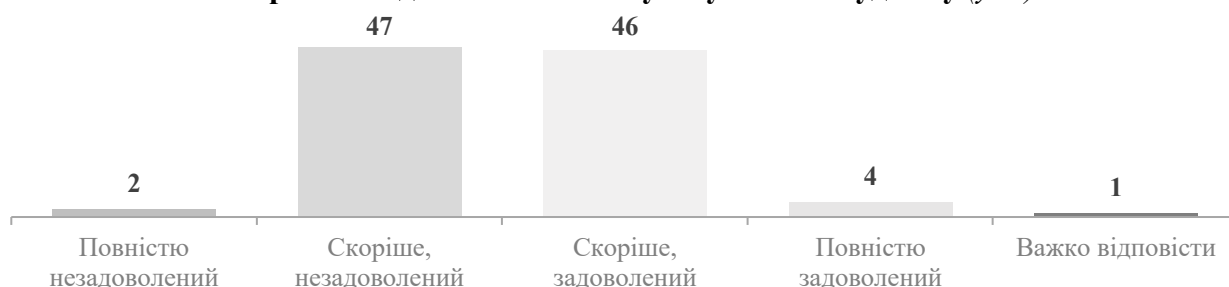


Табл. 10. Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Незадоволений в тій чи іншій мірі	63	48	43	50	44
Задоволений в тій чи іншій мірі	37	52	54	50	54
Важко відповісти	-	-	3	-	2
Всього	100	100	100	100	100

Мал. 15. Задоволеність окремими аспектами життя в будинку (у %)



-3- Одним з факторів, що може впливати на задоволеність обслуговуванням будинку – це взаємодія з керуючою компанією. Особливостями даного міста є:

- наявність посередника в «екстреній» комунікації. В Покровську створено «Контакт-центр», до якого мешканці звертаються з будь-яких питань, в тому числі, для вирішення комунальних проблем.

«Появився контакт-центр в горіде» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

«Есть вопросы к девочкам в контакт-центре. Которые именно на звонки отвечают. Ты им говоришь одно, а они не тому отдают заявку. Но это единичные случаи» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

- публічна підзвітність перед співвласниками багатоквартирних будинків за надані послуги

«Были встречи с ЧП «Комфорт» в конце года, они рассказывали, какие работы были выполнены, сколько остаток на конец года или минус» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

Табл. 11. Задоволеність умовами життя в будинку (у %)

Параметр	Задоволений	Незадоволений	Важко відповісти
Вивіз сміття	68	32	-
Стабільність водопостачання	68	32	-
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	67	33	-
Стабільність роботи центрального опалення	66	34	-
Чистота у під'їзді	62	38	-
Освітлення у під'їзді	55	45	-
Стан ліфтів у будинку	49	50	1
Чистота вулиць та ефективність прибирання	47	53	-
Стан внутрішньоквартальних доріг	46	54	-
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	45	55	-
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	45	55	-
Рівень озеленення прибудинкової території	44	56	-
Температурний режим у приміщенні	39	60	1
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	38	61	1
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	38	62	-
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	33	65	2
Технічний стан будинку	31	69	-
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	28	72	-
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	24	76	-

- 4-** Співвласники багатоквартирних будинків мають найвищу задоволеність якістю послуг, надання яких не відноситься до безпосередньої компетенції керуючих компаній – вивіз сміття і стабільність водопостачання. Тоді як проведення косметичних / поточних ремонтів відмічає 1 з 3 співвласників багатоквартирних будинків.

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



середній

Практики громадської участі на рівні будинку

- 1-** Стосунки між сусідами характеризуються високою тісністю зв'язків, зважаючи на розмір міста. Серед співвласників багатоквартирних будинків 2 із 3 мають декількох сусідів, до яких без вагань звернуться з дрібними проханням, а кожен другий має з ким залишити дитину чи до кого звернутись за допомогою.

■ Приклад #1

«У мене нову мебелю привезли. Я живу на 9 этаже. Наши дома не предусмотрены, нет грузового лифта. Соседи помогли. Другие соседи делали ремонт, у них остался песок, цемент. Отдали просто так, бесплатно. Фрукты с дачи. Пирог большой испекли и поделились.»
(Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

■ Приклад #2

«У меня на площадке живет мать-одиночка. То в магазин надо было, ребенок маленький был, она обращается. Я эту Соню уже 12 лет воспитываю. Ты можешь посидеть, Лиля? Да, я могу забрать ее к себе и посидеть с ней. А мама может пойти в аптеку. Я уже как член семьи, без вопросов.» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

■ Приклад #3

«Сумки несешь с рынка, остановится сосед и подвезет без проблем. «Зачем та маршрутка тебе? Садись, поехали!» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

■ Приклад #4

«Ночью:

- Инна, у тебя термометр есть?

- Есть.

- Давай» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

Табл. 12. Згуртованість мешканців ББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	-	12	70	18
Вітаюся з сусідами	-	15	68	17
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	5	48	33	14
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	10	76	14	-
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	43	54	3	-
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організовуємо спільні свята і т.д.	60	39	1	-

-2- Практики громадської участі в багатоквартирних будинках стимулюються міською владою через Комітет самоорганізації населення - «старших» будинку

«Старшие дома вешают объявления на подъездах (прим. – о субботниках)» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

«Нам город выделяем краску, например, раздали старшим домам. Мы собираем субботник, деревья сажаем» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ч)

-3- Основними формами активної громадської участі на рівні будинку є толоки і спільні заходи з розвитку інфраструктури двору в рамках міських конкурсів

■ ТОЛОКИ

«Бывает даже такое, что у нас большой объем работы был, розы, подстричь, покрасить. Одни вышли в 5 часов. Вторые пришли с работы в другое время. Третьи вышли завтра, песочек разровняли, камешки разбросали. И за два дня мы такую красоту навели во дворе, что все ходили и удивлялись, как мы это так быстро сделали» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

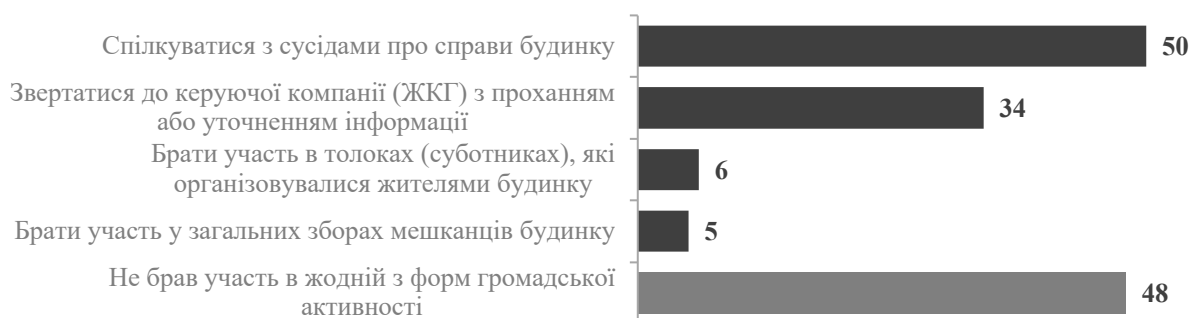
«Благоустройство, конечно, это покраска, побелка» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

■ **розвиток інфраструктури двору**

«Я учасувала в міні-проекті і виграла тренажери. На конкурсній основі от городського совета. Выделили нам сейчас тренажеры. Скоро будем устанавливать во дворе. Долевое участие. Они нам выделяют тренажеры, а мы приобретаем строительные материалы и сами это все делаем. Своими силами устанавливаем» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

«Мы своими силами вышли и установили детскую площадку» (Покровськ, ФГД, не ОСББ, ж)

Мал. 16. Практики участі співвласників ББ у різних заходах за останній рік
(у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Мал. 17. Портрет співвласників багатоквартирного будинку, які брали участь в громадських активностях на рівні будинку за останній рік (у %)



- 4-** Рівень поінформованості співвласників багатоквартирних будинків про стан справ в будинку є середнім – на рівні інших міст Донецької та Луганської області, схожих за параметрами чисельності населення, де опитано співвласників багатоквартирних будинків, не об'єднані в ОСББ. Тією чи іншою мірою поінформовані про стан справ у будинку 53% власників квартир (табл. 14). Найменшу поінформованість демонструє вікова категорія 40-49 років.

Табл. 13. Рівень поінформованості про стан справ у будинку (у %)

Варіанти відповіді	%
Я завжди в курсі всього, що відбувається у будинку	8
Я знаю майже про все, що відбувається у будинку	45
Я здебільшого не знаю, що відбувається у будинку	23
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається у будинку	24

Табл. 14. Рівень поінформованості про стан справ у будинку у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Я завжди в курсі всього, що відбувається у будинку	12	5	5	7	12
Я знаю майже про все, що відбувається у будинку	38	50	41	58	42
Я здебільшого не знаю, що відбувається у будинку	25	21	30	16	21
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається у будинку	25	24	24	19	25
Всього	100	100	100	100	100

- 5-** Топ-3 канали інформування за критерієм зручності є:

- інформаційні буклети
- чат у Вайбері
- загальні збори

Табл. 15. Канали інформування для ознайомлення з новинами будинку (можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
Інформаційні буклети	61
Чат у Вайбер	41
На загальних зборах	32
Соціальні мережі (Фейсбук, Інстаграм)	29
Дошки оголошень	23
Чат у Телеграм	22
Розсилка електронною поштою	6

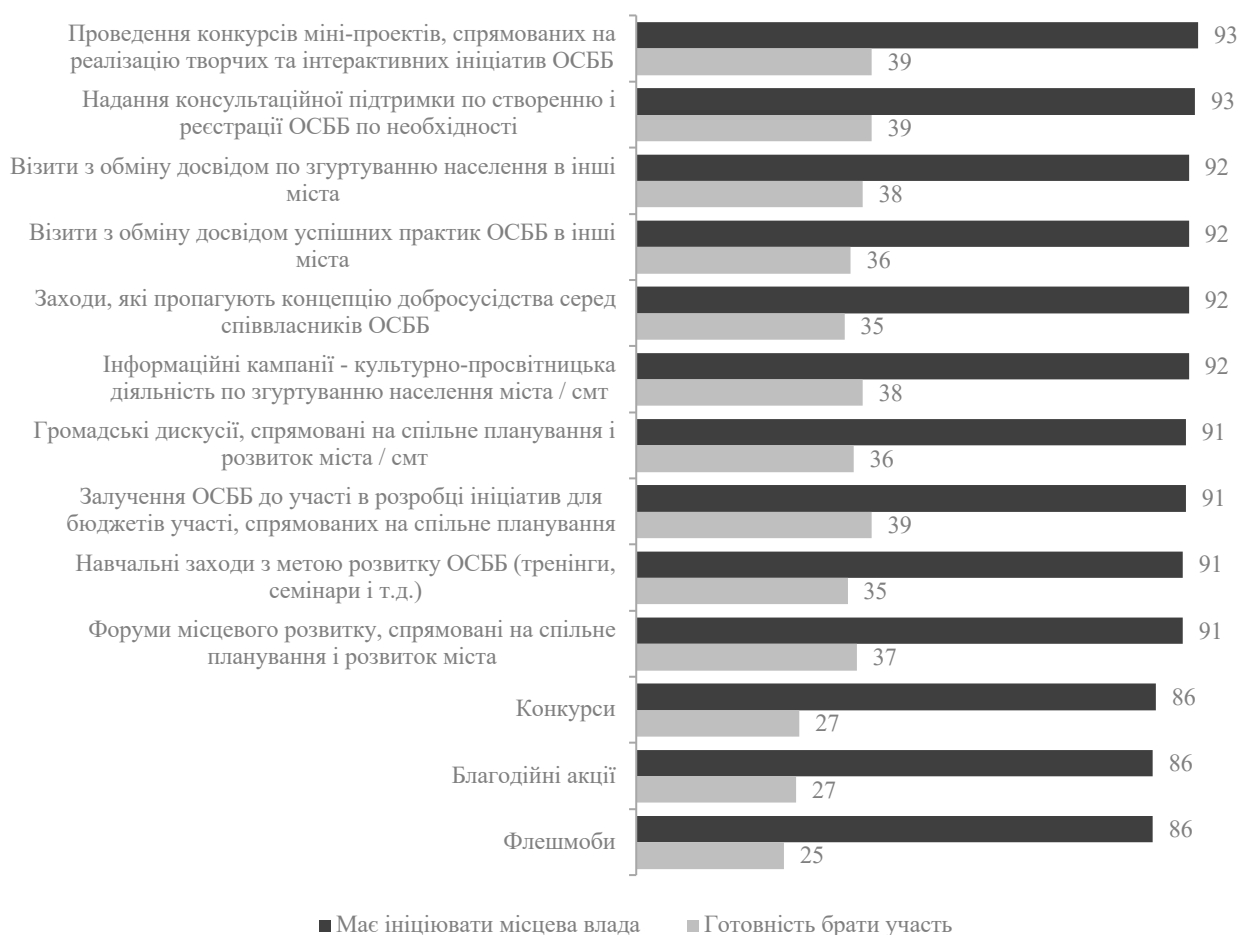
Практики громадської участі на рівні міста

Ключові показники, важливі з точки зору розуміння специфіки кейсу:

- 1. Пасивність** співвласників багатоквартирних будинків на рівні міста майже вдвічі вища, ніж на рівні будинку – 97% протягом останнього року не брали участь в жодній з форм громадської участі, тоді як на рівні будинку не долучались 48%.
- 2. Співвласники** багатоквартирних будинків, в яких створено **ОСББ не розглядаються місцевою владою як першочергова група, яка має бути залучена до загальноміських заходів**, зокрема, толок, через її малочисельність.

3. Одним з найбільш значущих заходів, що організовує місто з залученням ОСББ, є конкурс міні-проектів з номінаціями «Кращий будинок», «Кращий двір, «Краща вулиця» та «Краще ОСББ».
4. Оцінка видів громадської активності, які має організовувати місцева влада, є однією з найвищих, якщо брати до уваги всі 15 міст проекту. Окрім цього, розподіл оцінок між видами є доволі рівномірний, що може свідчити як про високу актуальність заходів для Покровська, так і про позицію «влада повинна», без додаткового осмислення – потрібно це насправді чи ні.
5. Декларують готовність брати участь, в залежності від виду заходу від 25 до 39% співвласників багатоквартирних будинків. При цьому, не дуже значуща різниця для співвласників багатоквартирних будинків між заходами з тематикою ОСББ і загальноміськими заходами, спрямованими на розбудову локальної демократії. Заходи без очевидної матеріальної вигоди, які виходить за межі формату «прийти і послухати», знаходять меншу підтримку (мал. 18).

Мал. 18. Оцінка видів громадської активності, які має організовувати місцева влада та готовність співвласників брати участь у цих заходах (у %)



Актуальні формати заходів

1. Візити з обміну досвідом

«Да, ездили и людям реально это интересно» (Покровськ, ГІ, ГО)

2. Екологічні флешмоби

«Флешмобы, если такого порядка, как посадить деревья - то да. Можно заинтересовать. Не просто 10 деревьев, а каких-то редких деревьев, которых мало. Есть растения, которые в нашей местности могут расти, но у нас их мало» (Покровськ, ГІ, ГО)

3. Конкурс міні-проектів, спрямованих на згуртування та розвиток творчих ініціатив

«В рамках ОСББ я не скажу, но если вы предложите, у нас очень много активных людей, они будут участвовать, выигрывать» (Покровськ, ГІ, ОМС)

РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

Існуючі інституційні умови для створення та розвитку ОСББ

Стримана підтримка ОСББ місцевою владою.

В цілому, влада нейтрально ставиться до розвитку руху ОСББ у Покровську, закладаючи можливості для підтримки ОСББ у свої рішення, проте не роблячи об'єднання пріоритетом.

В 2017 році відмовились надавати приміщення для створення Ресурсного центру розвитку ОСББ.

Значну увагу міська влада приділяє Комітету самоорганізації населення – надали і оснастили приміщення для його роботи, висвітлюють його діяльність, підтримують комунікацію.

Міський голова практикує поквартальні виїзні зустрічі з мешканцями міста, але не проводить зустрічі з головами правлінь ОСББ – «з ними в нас проблем немає».

ОСББ (майже на рівні з ББ, що під управлінням керуючої компанії) мають змогу брати участь в місцевих програмах – отримувати будівельні матеріали для проведення ремонтів.

Асоціативний фон

Відсутні позитивні образи багатоквартирних будинків у власників квартир.

Втім, існуючі образи персоніфіковані і детальні, відображають скоріше неспівпадіння прагнень і можливостей в утриманні будинку, бажання привести його в сучасний і привабливий вигляд.

Ставлення до ОСББ як фон для створення об'єднань

Позитивне.

Високий рівень поінформованості про ОСББ, розуміння переважною більшістю співвласників багатоквартирних будинків суті такої форми управління будинком є основою позитивного сприйняття створення ОСББ на рівні міста і на рівні будинку.

Місто має значний потенціал, адже більшість бажаючих створити ОСББ у своєму будинку декларують готовність брати участь у його організації та подальшій роботі. Окрім цього, 60% співвласників багатоквартирних будинків вважають, що у місті створені хороші умови для створення ОСББ.

Важливим з точки зору життєздатності потенційних об'єднань є момент розуміння його мети і завдань. Мотиватором створення є можливість проводити ремонти і мати фінансову прозорість, а не бажання «відмінити внески».

Бар'єром створення виступає певне «прихильництво ЖЕКу» - половина співвласників багатоквартирних будинків не задоволені послугами з обслуговування будинку, але розірвати стосунки з керуючою компанією не наважується. Втім, при наявній інституційній підтримці цей бар'єр можна мінімізувати. Наразі можна говорити про хибне бачення суб'єктів, які могли б її надавати, справжніх причин не створення ОСББ. На думку влади, містянам це не цікаво і не потрібно, на думку ГО – влада чинить супротив створенню ОСББ.

Стосунки між співвласниками багатоквартирних будинків довірчі – кожен другий має декількох сусідів, до яких можна звернутись зі значним проханням.

Практики громадської активності

Низький рівень активності співвласників ББ.

Низький рівень активності на рівні міста – 97% співвласників багатоквартирних будинків протягом останнього року не брали участь в жодній з форм громадської участі.

Активність на рівні будинку значно вища, але проявляється вона, в основному, в обговоренні стану будинку з сусідами і у зверненнях до керуючої компанії.

КЕЙС # 8 ДРУЖКІВКА

СУТНІСТЬ КЕЙСУ: ЕПІЗОДИЧНІ ПРАКТИКИ БЕЗ ОРІЄНТАЦІЇ НА ПОШИРЕННЯ ДОСВІДУ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	65 023
Кількість ББ	286
Кількість ОСББ	13
Кількість ББ, що входять в ОСББ	13
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	4,5

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



низький рівень

Деталізація умов, створених ОМС для розвитку ОСББ

-1- Діють 2 програми розвитку/підтримки житлового фонду міста, у тому числі ОСББ:

- проведення капітальних ремонтів

Підстава: Рішення № 7/65-2 "Про затвердження Програми економічного і соціального розвитку міста Дружківка на 2020 рік"

Коментар: За словами представника міської ради ОСББ не користуються даною програмою, оскільки в них не відкриті рахунки на капітальні ремонти.

«В сфере капитальных ремонтов программа такая есть, она, по-моему, в 2016 году была создана, но пока у людей не открыты лицевые счета именно на капитальный ремонт. Они не откладывают средства на капитальный ремонт... Вот как будет проблема, тогда мы будем ее решать, они рассуждают так» (Дружківка, ГІ, ОМС)

- програма енергоефективності

«Есть программа областная 70 на 30, 70 и 20 и 10 с областью. Теплые кредиты есть у нас» (Дружківка, ГІ, ОМС)

Деталізація проявів низької зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

-1- У 2015-2016 роках профільним Управлінням ЖКГ було проведено близько 200 зборів із власниками квартир ББ, щодо можливостей різних форм управління багатоквартирним будинком. **Результат** – створення 1 ОСББ з більш ніж 270 необ'єднаних ББ.

«Было проведено более 200 собраний в городе, там, где рассказывали, что люди имеют право создать ОСМД, люди могут сами управлять своим жилым домом, либо заключить договор с коммунальным предприятием, либо найти какого-то ЧП. За тот период 1 ОСМД у нас создано» (Дружківка, ГІ, ОМС)

-2- Управління ЖКГ не спрямовує фокус своєї уваги на питання розвитку ОСББ у місті. ОСББ сприймається як один із наявних способів існування ББ, проте вони не мають жодних пріоритетів перед багатоквартирними будинками з іншими формами управління.

-3- Орієнтація на роботу управляючої компанії. Нульова динаміка створення ОСББ та необхідність реформування житлово-комунальної сфери для обслуговування

фонду ББ міста, які прийняли рішення не змінювати форму управління, стали передумовами створення власного комунального закладу «Комсервіс», що наразі проводить обслуговування ББ.

«К сожалению, пока ни местная власть, ни обслуживающие компании не заинтересованы, чтобы это процесс шел, потому что есть коммунальное предприятие «Комсервис», другая еще, которая предоставляет услуги, соответственно, они же информировали, те, кто предоставляет услуги. Возникает момент, насколько они заинтересованы, чтобы происходил отток клиентов от их структуры» (Дружківка, ГІ, ГО)

- 4- Відсутність взаємодії між міською владою та громадськими організаціями. Представник ОМС зазначав, що після інформаційної кампанії, яка була проведена профільним управлінням, були ініціативи зборів жителів ББ з боку громадської організації, які займались популяризацією руху ОСББ в Дружківці. Проте, міська влада не мала жодних контактів із даною організацією і не знає, що саме за організація проводила зустрічі.

Деталізація інституційної підтримки ОСББ

В Дружківці не сформовано жодного громадського об'єднання, яке б спрямовувало свою діяльність на взаємодію між головами правління ОСББ, представлення їх інтересів на рівні міста. Оскільки, в місті ОСББ виникали поодиночі, в них більш розвинені практики індивідуального вирішення нагальних проблем.

Негативні наслідки:

- відсутність інструменту впливу на рішення та програми, спрямовані на підтримку ОСББ
- фокус-уваги лише на потреби власного будинку

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ



неоднозначне ставлення

Високий рівень знання про ОСББ на **рівні «знаю назву, не знаю сутність»**, породжує неоднозначність сприйняття такої форми управління. Існуюча **кількість бар'єрів**, як внутрішніх особистісних, так і зовнішніх обставин, не дає поштовх співвласникам ББ Дружківки розглядати ОСББ як можливість перетворень у багатоквартирному будинку. Але **відсутність однозначного негативу** по відношенню до ОСББ є хорошим підґрунтям для проведення інформаційних кампаній, спрямованих на нейтралізацію закоренілих стереотипів та міфів щодо ОСББ.

Передумови ставлення до ОСББ:

-1- Власники квартир у ББ зазначають, що робота керуючої компанії не задовольняє їх потреби, та змушує додатково знаходити ресурси (фінансові, матеріальні) для покращення технічного стану їх ББ. Проте, хоча **рівень незадоволення обслуговуванням багатоквартирним будинком становить 57%** (мал. 1), ще не досягнута та критична маса, яка б стала рушієм змін форми управління ББ. Цьому сприяє і загальна задоволеність власним життям, рівень якої становить **72%** (мал. 2).

Мал. 1. Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку (у %)

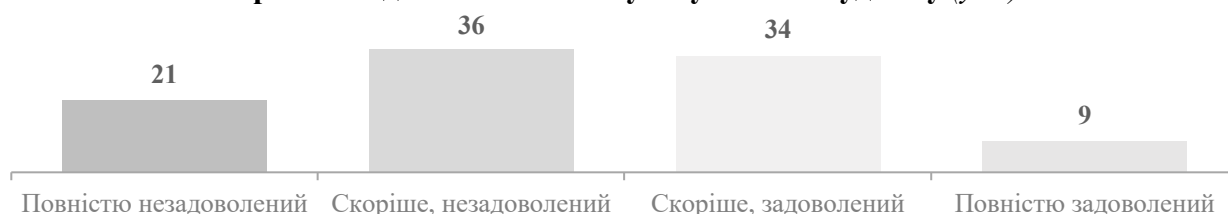


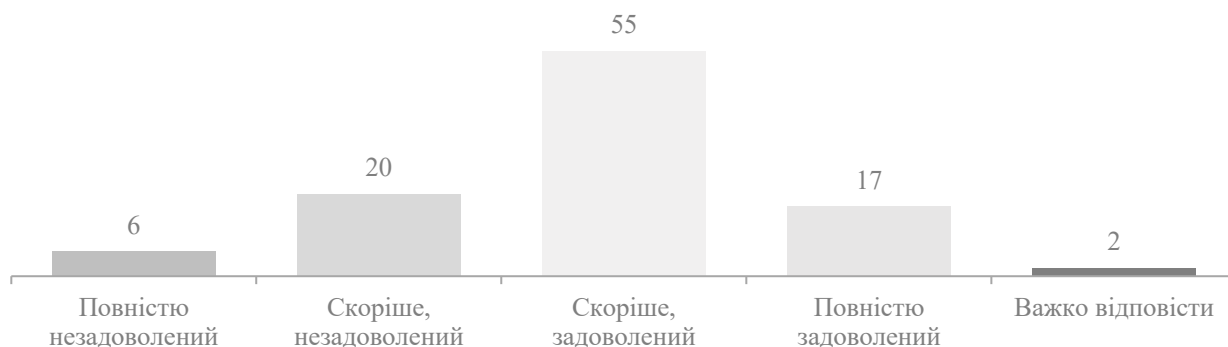
Табл. 1. Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Незадоволений в тій чи іншій мірі	48	55	56	57	62
Задоволений в тій чи іншій мірі	52	45	44	43	38
Всього	100	100	100	100	100

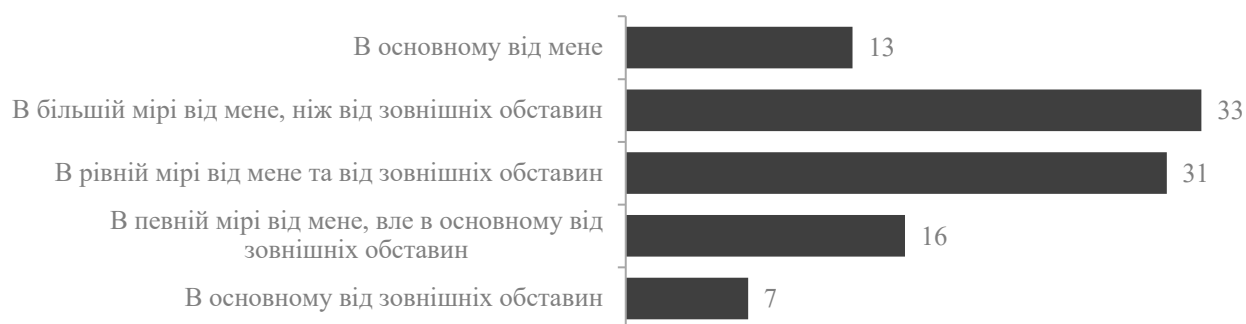
Табл. 2. Задоволеність умовами життя в будинку (у %)

Параметр	Задоволений	Незадоволений	Важко відповіді
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	99	1	-
Вивіз сміття	95	4	1
Чистота вулиць та ефективність прибирання	92	8	-
Стабільність водопостачання	89	10	1
Рівень озеленення прибудинкової території	88	12	-
Стабільність роботи центрального опалення	86	13	1
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	68	31	1
Стан внутрішньоквартальних доріг	66	30	4
Чистота у під'їзді	64	34	2
Освітлення у під'їзді	63	36	1
Температурний режим у приміщенні	54	43	3
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	47	52	1
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	46	50	4
Технічний стан будинку	37	62	1
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	37	44	19
Стан ліфтів у будинку	31	18	51
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	30	70	-
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	29	58	13
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	17	82	1

Мал. 2. Загальний рівень задоволеності власним життям (у %)



Мал. 3. Специфіка сприйняття впливу зовнішніх обставин на життя (у %)



-2- Низький рівень предметного знання, про ОСББ є результатом **відсутності активності** як зі сторони влади, так і зі сторони громадського сектору у питаннях розвитку ОСББ у місті. Проте **91% співвласників ББ** хоча б на **поверхневому** рівні знайомі з поняттям ОСББ, що знімає необхідність формувати ставлення до такої форми управління багатоквартирним будинком з нуля (**мал. 4**).

Мал. 4. Поінформованість про ОСББ як форму управління ББ (у %)

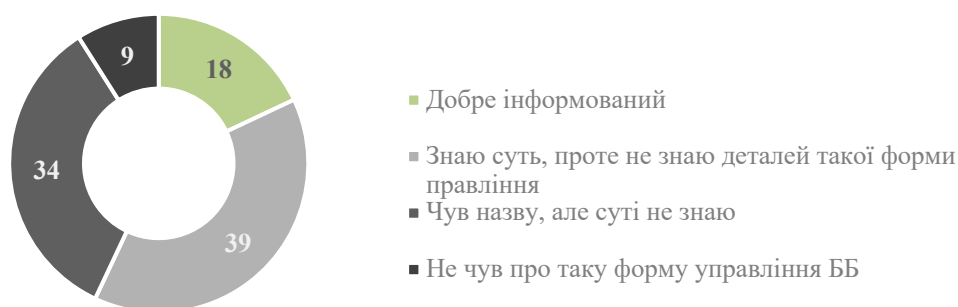


Табл. 3. Поінформованість про ОСББ як форму управління ББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Добре інформований	7	32	15	13	18
Знаю суть, проте не знаю деталей такої форми управління	19	30	55	39	44
Чув назву, але суті не знаю	52	28	27	37	33
Не чув про таку форму управління ББ	22	10	3	11	5
Всього	100	100	100	100	100

- 3- **63%** співвласників ББ вважають, що ОСББ може ускладнити їх життя, а тому варто **реорганізувати ЖКГ та змусити їх працювати (мал. 6)**. Такий показник є **найвищим** серед усіх міст, де кількість створених ОСББ мала, або взагалі відсутня.

Мал. 5. ОСББ як можливість (у %)



Мал. 6. Негативні образи ОСББ (у %)



- 4- **Специфікою кейсу є однозначне ставлення до створення ОСББ.** Власники квартир віком **від 30 до 49 років** виступають найбільшими прихильниками такої форми управління та можуть **стати ядром змін** в Дружківці (табл. 4, 5).
- 5- Підтримка ОСББ знижується, коли ми говоримо про перехід від ставлення до ОСББ у населеному пункті до бажання створення ОСББ у власному домі. Так, **рівень негативу** серед власників квартир ББ зростає **від 18% (мал. 7) до 34% (мал. 8)**.

Мал. 7. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті (у %)

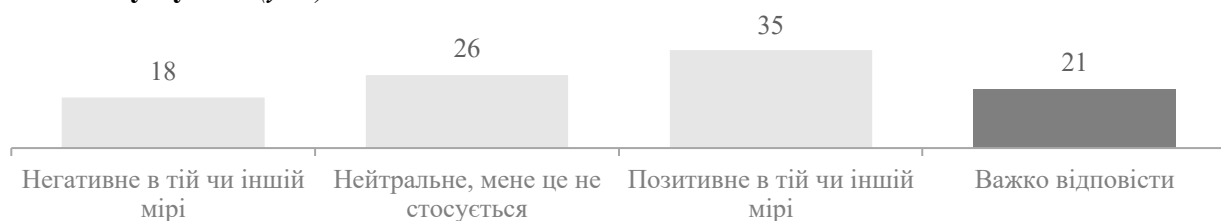


Табл. 4. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	7	13	15	26	23
Нейтральне, мене це не стосується	26	19	29	21	31
Позитивне в тій чи іншій мірі	37	42	47	37	23
Важко відповісти	30	26	9	16	23
Всього	100	100	100	100	100

Деталізація бажання створити ОСББ

Мал. 8. Бажання створити ОСББ у будинку (у %)

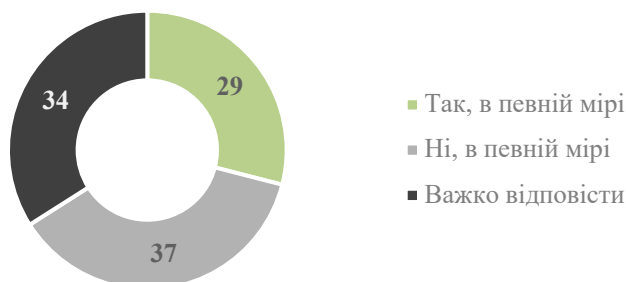
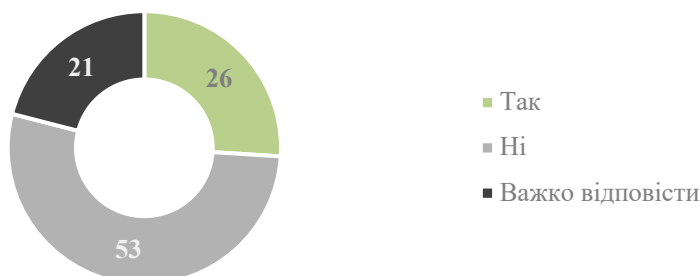


Табл. 5. Бажання створити ОСББ у будинку у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Так, в певній мірі	22	50	37	18	20
Ні, в певній мірі	30	17	42	48	45
Важко відповісти	48	33	21	34	35
Всього	100	100	100	100	100

-1- Бажання долучитися до створення ОСББ у власному будинку декларативно виявили **26%** (мал. 9) власників квартир, в той час, як готових долучитися до різних форм управління ББ **70%** (мал. 11). Проте, тут мова йде більше про ті форми, які **не** потребують адміністративної участі або особистої відповідальності.

Мал. 9. Готовність брати участь у створенні ОСББ (у %)



Мал. 10. Портрет активних співвласників багатоквартирних будинків, які готові долучатись до створення ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	14
30 – 39	30
40 – 49	16
50 – 59	10
60 +	30
Всього	100

Поінформованість про стан справ у будинку

Я завжди в курсі всього, що відбувається у будинку	12
Я знаю майже про все, що відбувається у будинку	52
Я здебільшого не знаю, що відбувається у будинку	34
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається у будинку	2
Всього	100

Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку

Незадоволений в тій чи іншій мірі	56
Задоволений в тій чи іншій мірі	44
Всього	100

Від кого залежить те, як складається життя

В більшій мірі від мене	58
В рівній мірі від мене, та зовнішніх обставин	22
В більшій мірі від зовнішніх обставин	20
Всього	100

Мал. 11. Готовність долучатись до управління ОСББ

(у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Бар'єри створення ОСББ

Серед бар'єрів, які наразі стримують розвиток ОСББ у місті можна виділити:

-1- інформаційна необізнаність

«Мне кажется, недостаточно работы проводится в информировании людей, подготовке, чтобы они имели навыки и не боялись создавать ОСМД» (Дружківка, ГІ, ГО)

-2- страх бути покинутими

«Люди уходят в самостоятельное плавание, я думаю, что людям будет страшно, они потом думают, что вообще дом развалится. Особенно, если там пожилые люди живут, у нас в подъезде очень много бабушек, дедушек, кто будет брать на себя эту инициативу» (Дружківка, ГІ, ГО)

-3- фінансові ризики, що пов'язані з

■ недобросовісністю оплати внесків

«При собрании на улице кричат будут все, что будут сдавать, а потом ты будешь ходить по квартирам и выпрашивать» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ч)

■ необхідністю ділити оплату внесків на фактичну кількість проживаючих у ББ співвласників

«Сейчас очень много брошенных квартир, из которых люди выехали, поэтому, у нас в подъезде, например, больше половины пустующих квартир. На малое количество квартир делить эти функции будет невыгодно, намного дороже» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ч)

■ наявністю соціально незахищених категорій населення та їх платоспроможністю

«В основном, у нас много пожилых, которые не в состоянии оплачивать» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ж)

■ страхом втратити соціальні пільги

«Пенсионеры не пойдут на это, у них же субсидии» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ж)

-4- недостатність спеціалізованих знань для управління багатоквартирним будинком

«У нас в доме таких нет, чтобы обладали знаниями. Там бухгалтерия, там юридические знания нужно иметь. По крайней мере, чтобы все это вести, не вылететь в трубу. У нас есть активисты, 2 женщины, которые ходят, выбивают из ЖЭКа по мере возможности, мужчина, который технические возможности смотрит, но по бухгалтерии у нас нет» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ж)

-5- наявність покинутих квартир, як результат невідповідність формальним вимогам для створення ОСББ

«Возможно эти обстоятельства боевые подвели людей, много кто покинул, уехал, может обустроились лучше, а может нет возможности вернуться. Заходишь, 2 подъезда, из 12 квартир живет 6» (Дружківка, ГІ, ОМС)

-6- звичка, що обслуговувати має ЖЕК, та покладати на нього відповідальність за стан ББ

«Наверное, правильное всего было бы, чтобы ЖЭК выполнял свои обязанности, чтобы обычные жильцы были жильцами, а не теми же начальниками ОСББ, бухгалтерами. Мы живем, мы за это платим деньги» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ч)

-7- негативний досвід співвласників ББ, пов'язаний із шахрайськими діями, які подавались, як робота новоствореного ОСББ

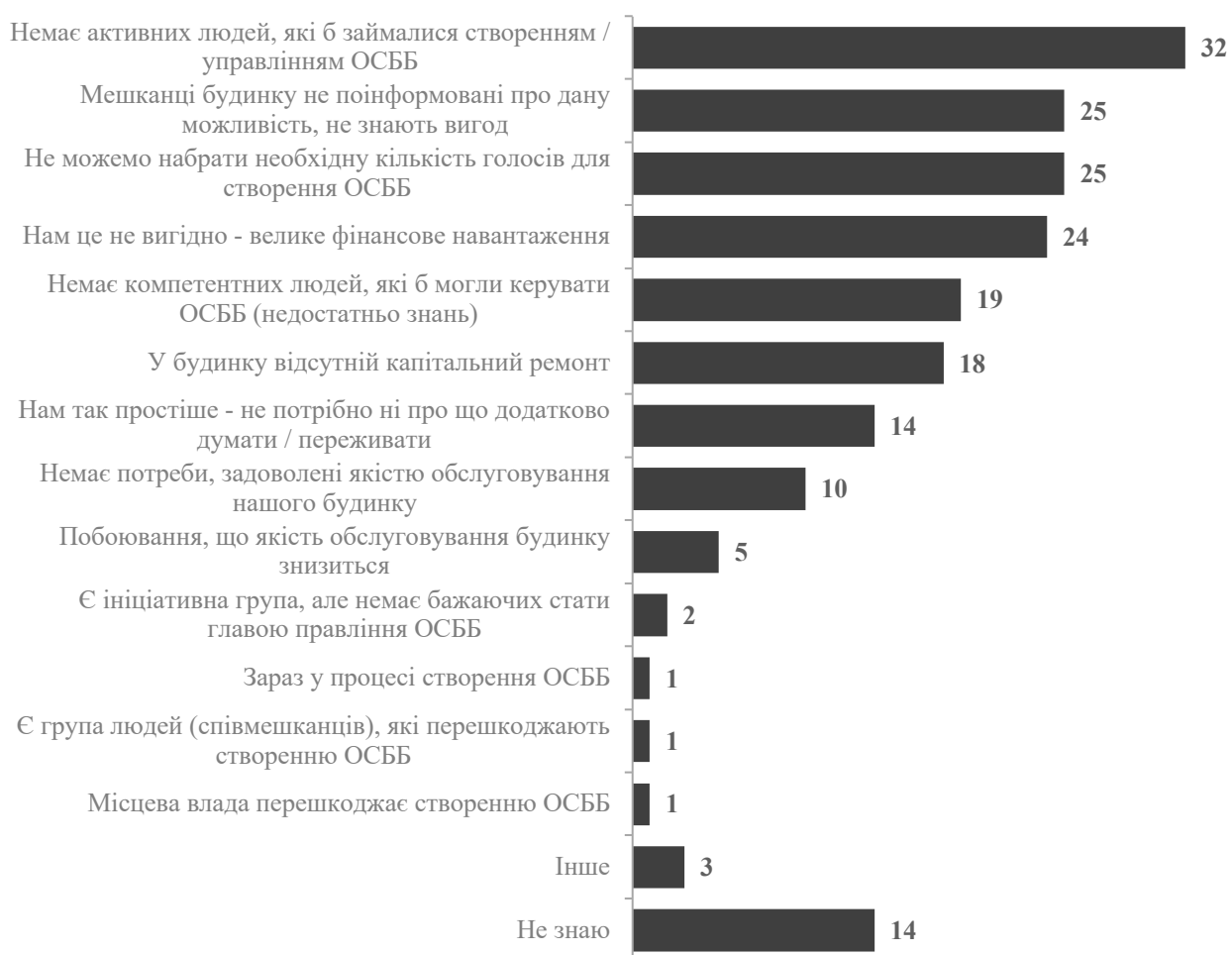
«На сегодняшний день люди скептически относятся. Был опыт в 2008 или 2009 году, мошенники, которые вроде бы как создавали ОСМД, собирали квартплату с людей, а когда люди начали к ним идти, они быстро исчезли. Только в 2011 году мы людей вырвали из их пасти, люди прекратили платить, но их было не найти. Мы полтора года в судах были, люди ничего не подписывали, подписи были поддельные. Люди думали, что они находятся в ОСМД. «А как же Вы платили?», они говорят: «Им разнесли бумаги, сказали, что новые лицевые счета». Поэтому, есть у людей какое-то опасение» (Дружківка, ГІ, ОМС)

-8- відсутність лідера

«Когда люди начинают просчитывать, начинают между собой искать відповідальну особу – это проблематично» (Дружківка, ГІ, ОМС)

-9- неформовані успішні кейси ОСББ у місті, які могли б виступити прикладами для власників квартир ББ

Мал. 12. Причини нестворення ОСББ (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Передумовами для розвитку ОСББ у Дружківці може бути:

- сформовані практики самостійного вирішення нагальних питань багатоквартирного будинку без участі обслуговуючої компанії:

«У нас сейчас стоит вода в подвале, стоит она постоянно, мы ходим жалуемся, у нас комары, у нас вонь стоит, ужасное состояние. Решили своим подъездом покупать иланги сами и эту воду выкачивать сами, некоторые люди так делают. У нас есть женщина, она говорит: «Я согласна на все, сколько бы это не стоило. Чтобы для нашего подъезда, для дома, я буду согласна на все, я хочу жить в нормальных условиях, как любой нормальный человек» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ж)

«Они даже элементарно не могут поменять в подъезде лампочки, я покупаю лампочки самые обычные в АТБ, мы сами делаем проводку, меняем выключатели в подъезде» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ж)

- збільшення критичної маси незадоволених роботою керуючої компанії власників квартир у ББ

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



середній рівень

Практики громадської участі на рівні будинку

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1- Вирішення загальних питань багатоквартирного будинку, пов'язаних із аварійними ситуаціями або ремонтними роботами:

«Мы даже в подвале убираем, потому что слесаря нанесут туда всего, и мы начинаем расчищать, приходим, одеваемся похуже и начинаем с подвала вытаскивать эти вещи, которые уже гниют, начинают создавать вонь, и оттуда начинают идти комары» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ж)

- 2- Активізація мешканців для реалізації ініціатив, спрямованих на благоустрій, створення інфраструктури на прибудинковій території

«Мы сейчас в апреле, пообщались с соседями, собираемся строить детскую площадку из того, что есть. Кто колеса, доски какие-то принесет, потому что не дождеешься от наших властей» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ч)

«По Энгельса 10, 12, когда они выиграли детскую площадку, приехали работники устанавливать ее, вышли папы детей, вышли мамы. Пусть, может, они ничего и не делали глобального, но они где-то поддержали, где-то что-то поддали, не было какого-то инструмента – побежал домой и вынес. Люди принимали активное участие. Я не говорю, что это был весь дом. Вышло 5-6 человек, но они вышли» (Дружківка, ГІ, ОМС)

Мал. 13. Задоволеність окремими аспектами життя в будинку (у %)



-3- Взаємодія з сусідами **на поверхневому рівні** (знаю, вітаюсь) в Дружківці розвинута на **високому рівні**. Проте, якщо переходити на рівень тісних соціальних контактів, то **73%** власників квартир зазначають, що вони **не можуть звернутися зі значним проханням до жодного сусіда**, а **76%** **не має близьких друзів серед співмешканців ББ**. Це найвищі показники соціального дистанціювання серед міст, у яких опитували співвласників багатоквартирних будинків, де не утворені ОСББ.

Табл. 6. Згуртованість мешканців ББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	-	7	32	61
Вітаюся з сусідами	-	22	36	42
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	10	45	24	21
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	30	54	10	6
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	73	22	4	1
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організуємо спільні свята і т.д.	76	19	4	1

Мал. 14. Практики участі співвласників ББ у різних заходах за останній рік
(у %, можливо декілька варіантів відповіді)



-4- Співвласники ББ демонструють високий рівень усвідомлення власної відповідальності щодо створення комфорту у місці свого проживання та щодо необхідності включення до процесів покращення благоустрою ББ та прибудинкової території. Хоча, майже 57% зазначають, що межі їх відповідальності мають закінчуватися їх власним помешканням (мал. 15).

Мал. 15. Межі відповідальності (у %)

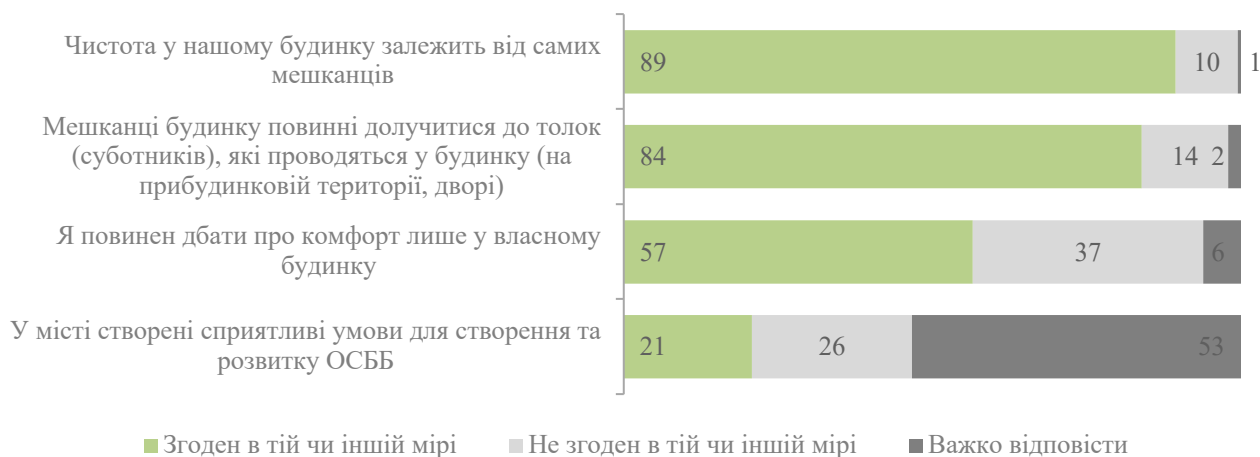


Табл. 7. Канали інформування для ознайомлення з новинами будинку (можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
Дошки оголошень	58
На загальних зборах	35
Соціальні мережі (Фейсбук, Інстаграм)	28
Чат у Вайбер	25
Чат у Телеграм	8
Розсилка електронною поштою	4
Інформаційні буклети	3

-5- 46% власників квартир ББ майже нічого не знають про стан справ у власному багатоквартирному будинку (табл. 8).

Табл. 8. Рівень поінформованості про стан справ у будинку

Варіанти відповіді	%
Я завжди в курсі всього, що відбувається у будинку	8
Я знаю майже про все, що відбувається у будинку	46
Я здебільшого не знаю, що відбувається у будинку	39
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається у будинку	7

Практики громадської участі на рівні міста

Найпоширеніші практики громадської участі:

■ заходи, спрямовані на благоустрій міста, парків

«Высадка елей, мы высаживали ниже площади, и переживали, потому что несознательные люди могут срезать, и обрабатывали их. В парке мы высаживали березки, Артема парк, да, не все они принялись, потому что было засушливое лето и не было полива. Был такой клич и многие люди откликнулись и все люди организационно высаживали деревья. Город не потому зеленый, что деревья сами растут, а из-за того, что мы ему помогаем быть на уровне» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ж)

«Мне очень понравилось, что у нас сейчас очень много активистов, молодежи, они пишут везде, читаю в Фейсбуке, Инстаграме: «Давайте в субботу, молодежь, да любого возраста, не сидите на диване, поднимайтесь. Мы вас ждем в Молодом парке. И действительно там люди сплываются. Там разный статус людей и разный возраст» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ж)

■ фестивалі із соціальною складовою

«Мы пикник проводили «Новая Дружковка» и «Україна возможностей» с социальной составляющей, показывали, как сортировать, интересные игры о безопасности с детьми проводить, то, что возможно. Люди говорили, что этого не хватает, хотелось бы чаще, больше, и в разных географических точках нашего города» (Дружківка, ГІ, ГО)

■ конкурси міні-проектів від містоутворюючих підприємств

«Есть такая программа «Город своими руками» в Дружковке это «Веско», глинодобывающее предприятие» (Дружківка, ГІ, ГО)

■ електронне голосування

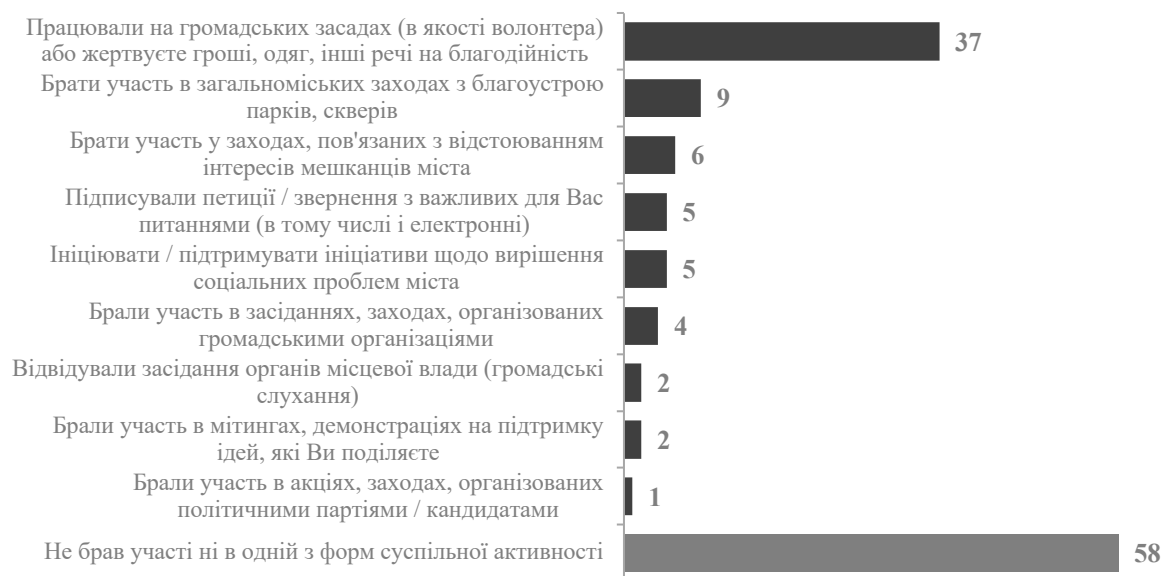
«В голосовании участвовали, на сайте» (Дружківка, ФГД, не ОСББ, ж)

■ участь в Бюджеті участі

«Бюджет участия людям интересен, они поняли, что проекты работают, что проекты реализованы, это хорошо. Есть проект от «Веско» - «Город своими руками», и они тоже видят, что туда идут школы, садики, это одни и те же потребности, одни и те же задумки, а от обычных жителей это, к сожалению, не исходит. Мы со своей стороны говорили и отправляли рекомендации в городской совет, чтобы все-таки менялись положения по бюджету участия, чтобы были изменения по общей доступности всех объектов, чтобы таким образом проекты не реализовывались в закрытых помещениях. Возможно, это будет способствовать тому, что люди попробуют участвовать сами» (Дружківка, ГІ, ГО)

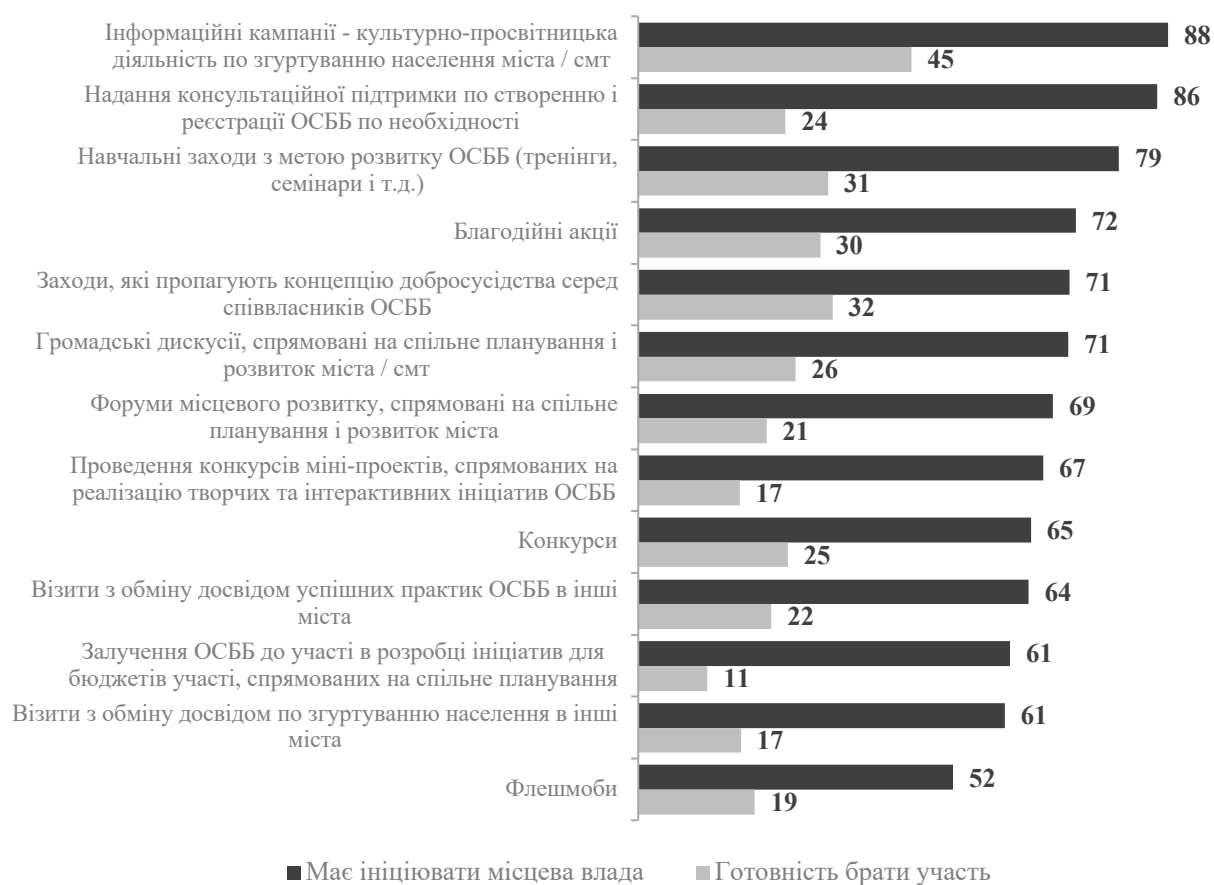
- 1- 83%** власників квартир у ББ зазначили, що брали участь хоча б у одній активності, спрямованій на вирішення **соціально-побутових проблем ББ (мал. 13)**, у той час, як рівень залучення до **соціально-політичних форм активностей становить 42%** (мал. 16). Найбільш активно співвласники багатоквартирних будинків долучалися до ініціатив, які мають соціальне спрямування, благодійність, тоді як до заходів політичної участі приєднувалися **7%**.

Мал. 16. Практики участі співвласників ББ у різних заходах за останній рік. Соціально-політичні активності (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



- 2-** Співвласники ББ **високо оцінюють** необхідність організації міською владою заходів, спрямованих на питання створення та розвитку ОСББ в Дружківці, а також заходи зі згуртування населення. Декларативне бажання взяти участь хоча би в одному заході висловили **60%** співвласників багатоквартирних будинків.

Мал. 17. Оцінка видів громадської активності, які має організувати місцева влада та готовність співвласників брати участь у цих заходах (у %)



РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

Існуючі інституційні умови для створення та розвитку ОСББ

Епізодичність та фрагментарність інституційної підтримки.

Перше ОСББ було створене ще у 1974 році, і за 45-річну історію їх кількість збільшилась до 13 об'єднань, що становить **4,5%** всього багатоквартирного житлового фонду міста. За останні 3 роки в місті не було створено **жодного нового ОСББ**. Міська влада не бачить ОСББ як пріоритетний напрямок розвитку міста та не спрямовує свою діяльність на створення особливих умов для даної форми управління ББ. Всі програми з розвитку житлового фонду міста включають ОСББ як можливих учасників, але, як зазначають представники міської ради, **ОСББ не користуються програмами підтримки**, тому що не мають рахунків на капітальні ремонти.

Влада проводить консультативну діяльність з ОСББ, проте безрезультатно. Місто має власне комунальне підприємство, яке обслуговує багатоквартирні будинки, що також знижує зацікавленість чиновників у реорганізації системи управління ББ.

Існуючі ОСББ зі свого боку також не ініціюють процес передачі досвіду іншим багатоквартирним будинкам.

Ставлення до ОСББ як фон для створення об'єднань

Не однозначне.

91% власників квартир у ББ зазначають, що мають уявлення про ОСББ. Розуміння предметного наповнення такої форми управління є у 18%. Однозначно позитивне ставлення до створення ОСББ у місті має більше третини власників квартир, а от створити ОСББ у своєму багатоквартирному будинку готові менше 29% співвласників багатоквартирних будинків.

Відсутність очевидного негативу щодо ОСББ у свідомості співвласників багатоквартирних будинків виступатиме основою для проведення ефективної інформаційної кампанії, спрямованої на актуалізацію питання створення ОСББ та на формування позитивного образу даної форми управління серед власників квартир.

Загальність та абстрактність інформації про ОСББ стає причиною формування стереотипів та міфів у свідомості власників квартир щодо даної форми управління будинком. Подібні стереотипи разом з невпевненістю у підтримці міської влади та звичкою залишатися простим споживачем послуг керуючої компанії поставатимуть основними бар'єрами на шляху формування лояльного ставлення до ОСББ.

Практики громадської активності

Середній рівень активності співвласників ББ.

Власники квартир у ББ Дружківки достатньо активно долучаються до різних форм громадської участі на рівні свого дому. Зазвичай, об'єднуючі ініціативи спрямовані на проведення **ремонтних робіт, усунення аварійних ситуацій або благоустрій**.

Активність на рівні міста проявляють 42% співвласників багатоквартирних будинків, але це зазвичай **заходи соціального спрямування**.

У місті діє декілька ГО, діяльність яких спрямована на згуртування населення (найбільш активні «Нова Дружківка», «Україна можливостей»), але ОСББ не входить до переліку категорій, які у фокусі їх уваги.

ЛУГАНСЬКА ОБЛАСТЬ

КЕЙС # 1 РУБІЖНЕ

СПЕЦИФІКА КЕЙСУ: СИНЕРГІЯ ДІЙ ВЛАДИ, АСОЦІАЦІЇ ТА ОСББ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	57 763
Кількість ББ	351
Кількість ОСББ	50
Кількість ББ, що входять в ОСББ	53
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	15%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



високий рівень

Деталізація умов, створених ОМС для розвитку ОСББ

-1- Орієнтація місцевої влади на розвиток ОСББ

«Для города вообще нет никаких рисков в создании ОСМД. Я считаю, что город должен поддерживать такие инициативы» (Рубіжне, ГІ, ОМС)

«Поддержка со стороны города в этом направлении идет очень сильная, очень хорошая» (Рубіжне, ГІ, КП)(прим. – керівник КП є також одним з активних голів правління ОСББ міста Рубіжне)

-2- ОСББ – пріоритет ОМС при вирішенні питань, що стосуються ЖКГ

«Еще один большой плюс - ОСМДшникам не отказывают. Это такая, неофициальная информация, но факт в том, что их выслушивают и принимают» (Рубіжне, ГІ, КП)

-3- Тісна співпраця ОМС та голів правління

«У нас взаимодействие с нынешней властью полное» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

-4- Робота з усіма цільовими аудиторіями:

- співвласники ББ, де не створено ОСББ – інформаційна кампанія на сайті, виїзні заходи
- ініціативні групи, що планують створення ОСББ – консультації та допомога в оформленні документів
- вже створені об'єднання – підтримка ініційованих проектів, навчання та розвиток
- Асоціація ОСББ – надання приміщень та сприяння реалізації запланованих заходів

«У нас, во-первых, проводится информационная кампания на сайте городского совета и представители местного самоуправления проводят встречи с инициативными группами и жителями, которые хотят создать ОСМД. Для руководителей уже созданных ОСМД и бухгалтеров, они проходят курсы в здании городского совета» (Рубіжне, ГІ, ОМС)

«На уровне информации, организации – предоставляют помещение для проведения тренингов» (Рубіжне, ГІ, КП)

-5- Зміна курсу місцевої влади, у порівнянні з минулим складом

«С предыдущей властью, мы, к сожалению, не находили взаимодействия. Хотя ходили, оббивали пороги, не постесняюсь этого выражения» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

-6- Безкоштовна допомога з відновленням технічної документації на будинки

«По восстановлению технической документации – ОСМД подает заявление в городской совет и этот вопрос решается за деньги городского бюджета. Но первый шаг делает ОСМД. Они активно подают заявки. Не так давно эта программа заработала» (Рубіжне, ГІ, КП)

-7- Діє дві програми, спрямовані на підтримку ОСББ у різних формах та обсягах, зокрема

■ сприяння створенню ОСББ

Підстава: Рішення № 20/1 "Про затвердження Програми сприяння створенню та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у місті Рубіжне Луганської області на 2017-2019 рр." від 28.12.2016 (наступні редакції - рішення № 42/5 від 31.01.2018, № 101/5 від 27.11.2019)

■ розвиток інфраструктури та енергоефективності

Підстава: Рішення № 101/82 "Про затвердження Програми соціально-економічного і культурного розвитку міста Рубіжне на 2020 рік" від 18.12.2019

Рубіжне характеризується високою оцінкою створених умов для існування та розвитку ОСББ, так **83% респондентів погодилися з думкою, що у місті сприятливі умови для створення та розвитку об'єднань (мал. 12).**

Деталізація інституційної підтримки ОСББ

У Рубіжному діє одна Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Фокус уваги асоціації:

■ консультації та обмін досвідом між головами правлінь вже створених ОСББ

«У нас встречи проходят, мы собираемся периодически. Глава ассоциации – он юрист, он свой фокус направил на законодательство ОСМД. У нас страничка есть, кидает ссылки на законы» (Рубіжне, ГІ, КП)

«Я набил шишек – получил результат. Потом понял, что можно было решить более коротким путем. Я выложил в группу, говорю, смотрите, есть проблема, ее можно решить так и так» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

■ інформаційна кампанія, спрямована на збільшення кількості об'єднань у місті

«Мы каждые выходные проводим собрания по тем или иным адресам, предлагаем помощь в создании ОСМД» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

«Мы пересекаемся на приемах граждан с далеко небезразличными жителями многоквартирных домов. Мы пытаемся таких очагово выявлять и предлагаем им свою помощь в организации ОСМД» (Рубіжне, ГІ, КП)

Сильні сторони інституційної підтримки:

- **партнерство** з місцевою владою, яке проявляється в організації спільних заходів, спрямованих на розвиток ОСББ
- згуртованість досвідчених голів правління, що діляться досвідом вирішення тих чи інших проблемних питань
- голова Асоціації – юрист, фокус уваги якого спрямовано на ОСББ

Слабка сторона інституційної підтримки:

- відсутність представленості в мережі. Уся інформація в інтернеті обмежується статтями про існування такої Асоціації, при цьому сайту чи сторінок у соціальних мережах немає. Наразі інструментом комунікації є група в Вайбері, а розробка та запуск сайту заплановано на першу половину 2020 року

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ОСББ

Те, як бачать ОСББ голови правлінь та активні співвласники багатоквартирних будинків у Рубіжному залежить від

- 1- проблем, що почали вирішуватись після заснування ОСББ
- 2- стану житлового фонду та благоустрою території
- 3- прагнень на майбутнє

Образ # 1.

Зважаючи на існуючі проблеми зі станом житлового фонду, багатоквартирні будинки сасоціюються з людьми старшої вікової категорії з досвідом за плечима, при цьому створення ОСББ стало ніби другим диханням і тепер є рухи в кращу сторону.

«Не самый здоровый, было в жизни весело у него. Сейчас, вроде бы, еще держится» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

«Человек, который попал на реабилитацию. И сам многое делает – зарядка, йога, гимнастика» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

Образ # 2.

Молодість та приємна зовнішність.

«У нас дом молодой, 40 лет и он стоит как будто в саду где-то. Красивый. В озеленении» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ж)

«У меня молодой человек, ему 25 лет» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

«Еще не старый, молодежный!» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ж)

Образ # 3.

Наявність планів на майбутнє.

«Старается равняться к лучшему» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ж)

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ



ВИСОКО ПОЗИТИВНЕ

Деталізація ставлення населення до ОСББ:

-1- 82% співвласників багатоквартирних будинків мали позитивне ставлення до ОСББ, ще до його створення (мал. 1). Рівень оптимістичності оцінок не залежить від віку і тримається на рівні більше 70% для усіх вікових груп (табл. 1).

Мал. 1. Ставлення власників квартир до створення ОСББ у їх будинку (у %)

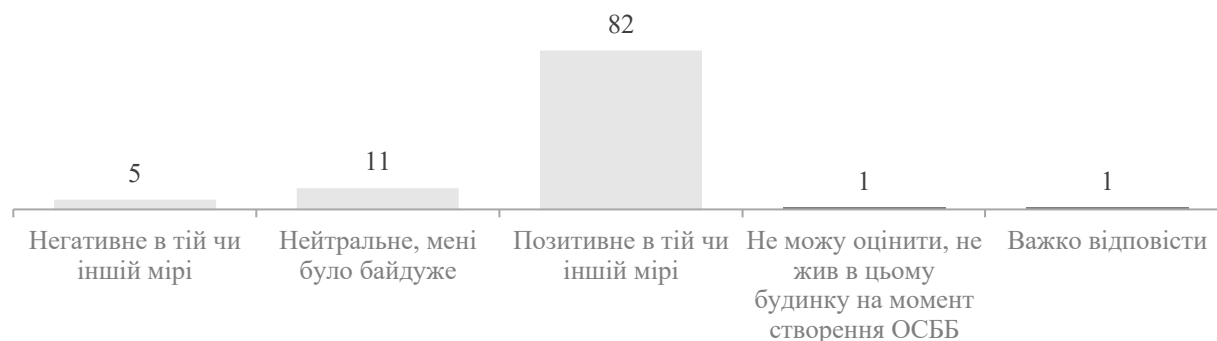


Табл. 1. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	-	5	-	11	5
Нейтральне, мені було байдуже	11	19	9	11	7
Позитивне в тій чи іншій мірі	78	74	91	78	88
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	7	2	-	-	-
Важко відповісти	4	-	-	-	-
Всього	100	100	100	100	100

-2- У Рубіжному фіксується однаковість позитивного сприйняття ОСББ (мал. 2).

Мал. 2. ОСББ як можливість (у %)



З оцінками власників квартир погоджуються і голови правління

«Для мене это нечто новое, и мне больше нравится то, что происходит сейчас» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

«Новое направление, лучше, чем старое ЖКХ» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

- 3- Високі показники оцінки можливостей, що дає ОСББ, не знижує його сприйняття як прагнення держави зняти з себе відповідальність за ремонт старих будинків, що констатує 77% респондентів. Тоді як інші негативні образи отримують оцінку «не підтримки» серед більшості власників квартир (мал. 3).

Мал. 3. Негативні образи ОСББ (у %)



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



Табл. 2. Як змінилась думка населення ДО та ПІСЛЯ створення ОСББ у їх будинку (у %)

Попереднє ставлення	Покращилось в тій чи іншій мірі	Не змінилося	Погіршилося в тій чи іншій мірі	Всього
Негативне в тій чи іншій мірі	45	22	33	100
Нейтральне, мені було байдуже	57	43	-	100
Позитивне в тій чи іншій мірі	81	17	2	100

- 4- Зміни по відношенню до ОСББ у гірший бік фіксує менше п'яти відсотків власників квартир (мал. 4). Приріст «симпатиків» тримається на рівні 8%. Основною причиною покращення ставлення до об'єднання є високі показники змін на краще якості отримуваних послуг (табл. 4) та активна робота правління (табл. 3).

Табл. 3. Причини покращення ставлення до ОСББ*(відповідь на відкрите питання)*

Варіанти відповіді	%
Абстрактне (почали щось робити тощо)	65
Замінили вікна / двері	16
Проведення ремонтних робіт	12
Можливість самостійно розпоряджатись фінансами	8
Благоустрій придомової території / озеленення	4
Замінили труби / комунікації	4
Стало чистіше	3
Відремонтували покрівлю	3
Робота правління ОСББ	3
Підтримка будинку у гарному стані	2
Оперативно приймаються рішення / виграємо конкурси, гранти	1
Покращили освітлення	1
Зменшились комунальні платежі	1

Табл. 4. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ (у %)

Параметр	Зміни на гірше	Змін немає	Зміни на краще	Важко відповісти
Технічний стан будинку	1	26	71	2
Чистота у під'їзді	-	31	69	-
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	1	32	66	1
Освітлення у під'їзді	-	34	65	1
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	-	36	64	-
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	-	40	60	-
Чистота вулиць та ефективність прибирання	-	42	58	-
Рівень озеленення прибудинкової території	-	50	50	-
Вивіз сміття	-	60	40	-
Температурний режим у приміщенні	2	58	39	1
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	1	66	33	-
Стабільність водопостачання	1	69	30	-
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	-	72	28	-
Стан внутрішньоквартальних доріг	2	71	27	-
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	1	72	27	-
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	1	76	23	-
Стан ліфтів у будинку	1	77	20	2
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	1	77	19	3
Стабільність роботи центрального опалення	3	77	17	3

-5- 88% власників квартир в тій чи іншій мірі задоволені роботою об'єднання (мал. 5), що залежить в тому числі від реалізованих ОСББ проектів, більшість з яких пов'язана з закриттям (повним або частковим) ремонтних питань всередині будинку та облаштуванням території ББ (табл. 5).

Мал. 5. Загальний рівень задоволеності роботою ОСББ (у %)



Табл. 5. ТОП-7 реалізованих ОСББ проектів для покращення умов життя / благоустрою (відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Заміна вікон / дверей	65
Ремонт покрівлі	20
Покращення чистоти	17
Благоустрій придомової території / озеленення	15
Покращення освітлення	14
Заміна труб / каналізації	12
Ремонт під'їздів	11

-6- Рубіжному характерні високі оцінки окремих аспектів життя в ОСББ, так позитивне ставлення до кожного з аспектів притаманне що найменше 90% співвласників багатоквартирних будинків (мал. 6).

Мал. 6. Задоволеність окремими аспектами життя в ОСББ (у %)



Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

1. Фінансові можливості

«Видно куда деньги уходят. В ЖЕК платишь – куда они уходят? Все, как и было. А здесь видно» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

«Основное и первоочередное – деньги работают на дом» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

«Люди должны понимать, что те деньги, которые они собирают на обслуживание своего жилого фонда, они должны наиболее эффективно вкладывать. А вкладывать в управляющую компанию – это неэффективно, потому что больше половины их доходов, это, все-таки налоги и заработная плата. ОСМД в этом плане гораздо более выгодно, гораздо экономически более выгодная форма управления» (Рубіжне, ГІ, ОМС)

2. Розуміння можливості змін на краще

«Там, где создано ОСМД – ведется работа. Даже если это не получится, они не сразу к этому придут, но они к этому придут в итоге. Это больше зависит от того, жители сами чего больше хотят» (Рубіжне, ГІ, ОМС)

3. Згуртованість співвласників ББ

«Народ стал дружнее и бережливее» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

«Общительнее люди между собой стали» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ж)

4. Наявність успішних ОСББ, готових ділитися знанням та досвідом

«ОСББ которым 3-4 года берут тех, кто против, и приводят к себе на дома. И говорят – вот, смотрите» (Рубіжне, ГІ, ОМС)

5. Молодість, як джерело інноваційних змін

«Я бы хотел, чтобы главы ОСМД были более молодые люди, более мобильные, которые бы более оперативно на это влияли и воспринимали все вот эти новшества, которые в этой сфере есть» (Рубіжне, ГІ, ОМС)

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

1. Неадекватне сприйняття необхідного для змін часу

«По мнению людей, когда мы приняли форму управления домом ОСМД – на следующий день дом должен быть с клумбами роз и утеплен» (Рубіжне, ГІ, КП)

2. Небажання та неготовність брати на себе відповідальність

Традиційне бажання перекласти відповідальність на плечі іншого – основний бар'єр для створення ОСББ у Рубіжному, що виокремлюють усі учасники якісного компоненту дослідження.

«Одно ОСМД в городе Рубежное прекратило свое существование. Это связано с тем, что нет того человека, который готов взять на себя роль главы ОСББ» (Рубіжне, ГІ, ОМС)

«У многих сейчас стоит вопрос – что с этим делать. Основная масса людей боится взвалить на себя ответственность» (Рубіжне, ГІ, КП)

«Самый основной вопрос – кто будет председателем?» (Рубіжне, ГІ, КП)

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНЮЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



середній рівень

Заходи громадської активності на рівні будинку

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1- Свою участь у більше ніж половині загальних зборів за останній рік декларують 70% співвласників багатоквартирних будинків (мал. 7).
- 2- Більш старше покоління активніше бере участь у загальних зборах, тоді як вікова категорія 18 – 29 років традиційно має найнижчі показники декларованої участі. (табл. 6).

Мал. 7. Частота участі у загальних зборах ОСББ (у %)

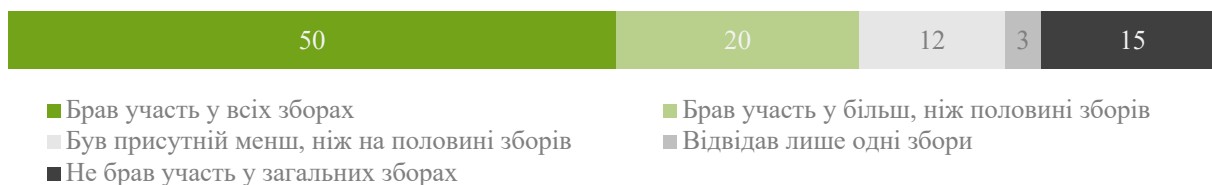


Табл. 6. Частота участі у загальних зборах ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Брав участь у всіх зборах	14	33	44	65	72
Брав участь у більш, ніж на половині зборів	29	24	25	19	13
Був присутній менш, ніж на половині зборів	14	19	9	8	8
Відвідав лише одні збори	4	3	6	3	2
Не брав участь у загальних зборах	39	21	16	5	5
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 7. Бар'єри участі у зборах ОСББ

(можливо декілька варіантів відповіді)

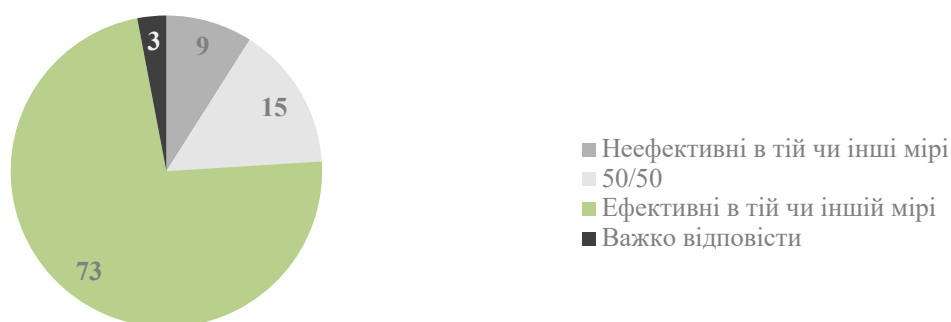
Варіанти відповіді	%
У мене немає на це часу	88
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – люди не прислухаються один до одного	1
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – всі рішення приймаються одноосібно	4
Це пуста трата часу - інформацію можна розміщати на інформаційних стендах (дошках оголошень)	2
Мені не дають змогу висловити свої думки	1
Інше	5
Стан здоров'я не завжди дозволяє бути на зборах (2)	
Збори не проводились (2)	

Мал. 8. Оцінка активності участі власників квартир в ОСББ у роботі загальних зборів (у %)



-3- Збори є найрозповсюдженішим каналом інформування власників квартир про діяльність ОСББ, про що свідчить відмітка у 85% (табл. 8), їх ефективність при цьому відмічає 73% опитаних (мал. 9).

Мал. 9. Оцінка ефективності роботи загальних зборів ОСББ (у %)



Мал. 10. Приблизна кількість загальних зборів ОСББ за минулий рік (у %)

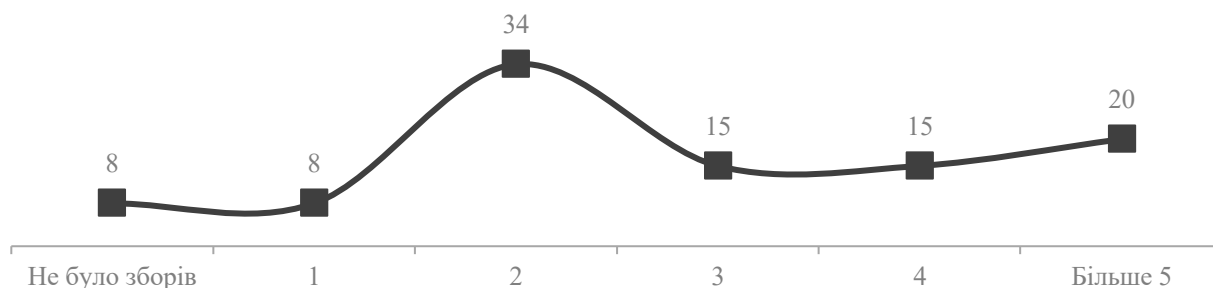


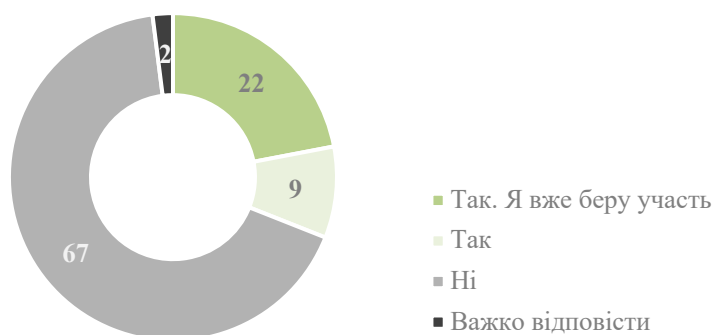
Табл. 8. Канали звітування про діяльність ОСББ

(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
На загальних зборах	85
Дошки оголошень	27
Чат у Вайбер	7
Інформаційні буклети	2
На офіційній сторінці ОСББ у соціальних мережах (Фейсбук / Інстаграм тощо)	1
Інше	6
Немає звітності (10)	
Особисте спілкування (2)	

-4- 31% співвласників ББ говорять про свою залученість до управління ОСББ або готовність приєднатися до правління (мал. 11), при цьому 59% активістів старше 50 років.

Мал. 11. Готовність долучатись до управління ОСББ (у %)



Мал. 12. Портрет активних мешканців, які готові долучатись або вже беруть участь в управлінні ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	10
30 – 39	16
40 – 49	15
50 – 59	23
60 +	36
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	74
Брав участь у більш, ніж половині зборів	21
Був присутній менш, ніж на половині зборів	2
Не брав участь у загальних зборах	3
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	47
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	43
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	10
Всього	100

Мал. 13. Межі відповідальності (у %)



- 5-** Згуртованістю співвласників ББ задоволені 90% співвласників багатоквартирних будинків (мал. 6) і цей показник є найвищим по Луганській області. Важливим є той факт, що більше третини власників квартир має більше половини сусідів, до яких можна звернутися зі значними проханнями або віднести до кола друзів (табл. 9).

Табл. 9. Згуртованість мешканців ОСББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	1	4	22	73
Вітаюся з сусідами	-	4	21	75
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	2	15	30	53
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	3	27	45	25
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	21	38	24	17
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організуємо спільні свята і т.д.	27	41	17	15

Найпоширеніші практики взаємодії між мешканцями:

- толоки, прибирання прибудинкової території

«У нас определено, весна и осень, два раза в год субботник. Всех собираю, пишу объявления и все приходят» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ж)

«Мы проводим субботники. Такая практика есть и в других ОСМД. Какие-то инициативные люди собрались, посадили газончики. Зачастую это пенсионеры являются. Есть более молодые» (Рубіжне, ГІ, КП)

- прибирання прибудинкової території разом зі спільним частуванням кашею

«Два человека работают, два – готовят кашу. Кто заканчивает – плавно перетекает к столу» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

«Субботничек, потом кашу сварим» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

- святкування річниці об'єднання та «дня народження будинку»

«У нас было дому 40 лет. Хоть говорят, что 40 не отмечается, но мы решили, что нужно. Я пошла в исполком, написала заявление. Мы решили его приурочить к дню семьи, как раз, оно выпадало. Сентябрь был близенько. Пригласила артистов с территориального центра, чтобы нам концерт сделали. Договорились, что с каждой квартиры кто что может принесет. Но погода... Накрыли ж столы, сделали навес. Лампочки повесили на дом, это было очень красиво. Но ливень был. Мы ждали мера. Должен был приехать. Но ливень. И все это пришлось в детскую комнату опустить. И гуляли до... пока разрешиться» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ж)

«Два года назад, когда мы организовали 30 лет нашему дому, тогда активность была повыше. На праздник. Там не работа была, а просто мы праздновали за столом два дня. Тогда была активность хорошая» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

Табл. 10. Громадська участь співвласників багатоквартирних будинків за останній рік

Варіанти відповіді	%
Читали інформацію про заходи, організовані вашим ОСББ	81
Брали участь у загальних зборах ОСББ	80
Спілкувались з сусідами про справи ОСББ	78
Брали участь у толоках, що організовувались ОСББ	75
Звертались до голови правління ОСББ з проханням чи уточненням інформації	70
Знайомились з рішеннями, протоколами чи іншими документами ОСББ	56
Не брав участь у жодній з форм активності	9

Табл. 11. Участь у заходах, організованих ОСББ за останній рік

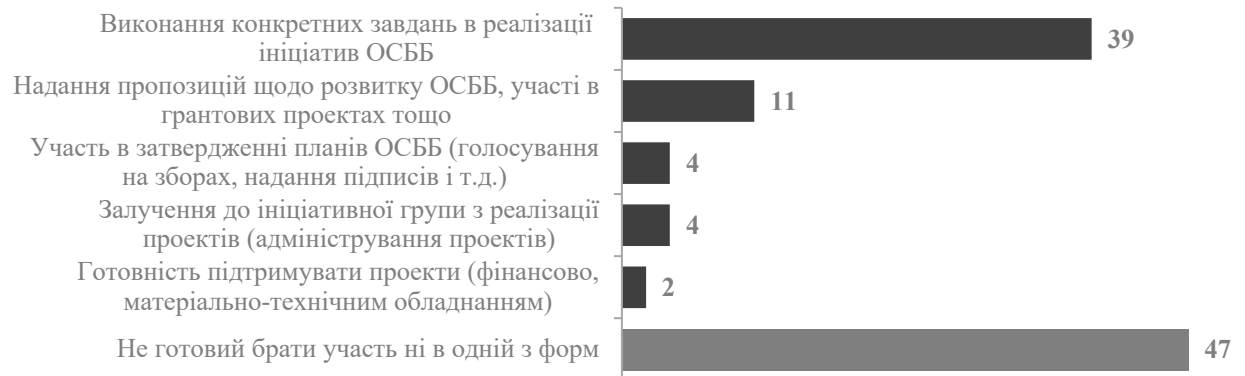
(відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Толоки / прибирання прибудинкової території / озеленення	58
Сумісні святкування	9
Участь у ремонтних роботах	7
Збори ОСББ	1
Організаційна робота (перевірка документації, спілкування з мешканцями тощо)	1
Здача коштів	1
Не брав участь в жодному заході, організованих ОСББ	27

-6- Не дивлячись на загально високий рівень загальної активності, **готовність брати на себе відповідальність і долучатися до активних форм участі декларують усього 13% опитаних.**

Мал. 14. Готовність долучатись до різних форм реалізації ініціатив ОСББ

(у %, можливо декілька варіантів відповідей)



Мал. 15. Портрет співвласників багатоквартирних будинків, готових долучатись до ініціатив ОСББ (у %)



Вік	
18 – 29	7
30 – 39	23
40 – 49	17
50 – 59	22
60 +	31
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	67
Брав участь у більш, ніж половині зборів	18
Був присутній менш, ніж на половині зборів	7
Відвідав лише одні збори	3
Не брав участь у загальних зборах	5
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	48
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	41
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	10
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	1
Всього	100

Готовність долучатись до управління ОСББ

Так	52
Ні	45
Важко відповісти	3
Всього	100

Практики громадської участі на рівні міста

Висока активність на рівні будинку не знаходить відображення при розширенні меж участі. Так за останній рік 94% співвласників ББ не взяли участь у жодній з форм активності на рівні міста. Найбільший показник участі мають заходи, організовані громадськими організаціями, але навіть тут активність тримається на рівні 4%.

Затребувані формати

1. Навчальні заходи з метою розвитку ОСББ

«Очень актуально. И будет актуально и завтра» (Рубіжне, ГІ, КП)

2. Візити з обміну досвідом успішних практик ОСББ з іншими містами

«Это актуально. Когда происходит на информационном уровне обмен практикой, многие председатели тоже приглашают друг друга. Мы когда приезжали, на следующий день, перед отъездом, заезжайте, посмотрите как у нас. Мы столкнулись вот с такими проблемами. Мы их решили так. Живая картинка очень дает свой эффект положительный» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

«Полезно. Ездишь, знакомишься с людьми и начинаешь обсуждать проблемы, как они их решали. Но все зависит от мера. У одних мер помогает ОСМД, у других в городе оно глухо стоит эта помощь» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

3. Залучити ОСББ до участі у розробці ініціатив для бюджетів участі, які спрямовані на спільне планування та розвиток громади

«На сегодняшний день этот проект находится в активном обсуждении. Есть несколько направлений, но все они связаны с благоустройством, те же спортивно-детские площадки. И плюс, ну, это больше к декоративным, наверно, но те же цветнички, деревья. Особенно деревья, ведь хочется уже дышать другим воздухом. А вот именно направление спортивно-детских площадок, оно сейчас очень активно обсуждается, разрабатывается, его планируют на сессию вынести» (Рубіжне, ГІ, КП)

«Вот, вот это очень актуально. Бюджет участия существует на уровне идеи, но пока эта идея не воспринимается депутатским корпусом на достаточном уровне. Они говорят, что и так денег нет, что там еще планировать» (Рубіжне, ГІ, ОМС)

4. Конкурс міні-проектів, спрямованих на реалізацію ініціатив ОСББ

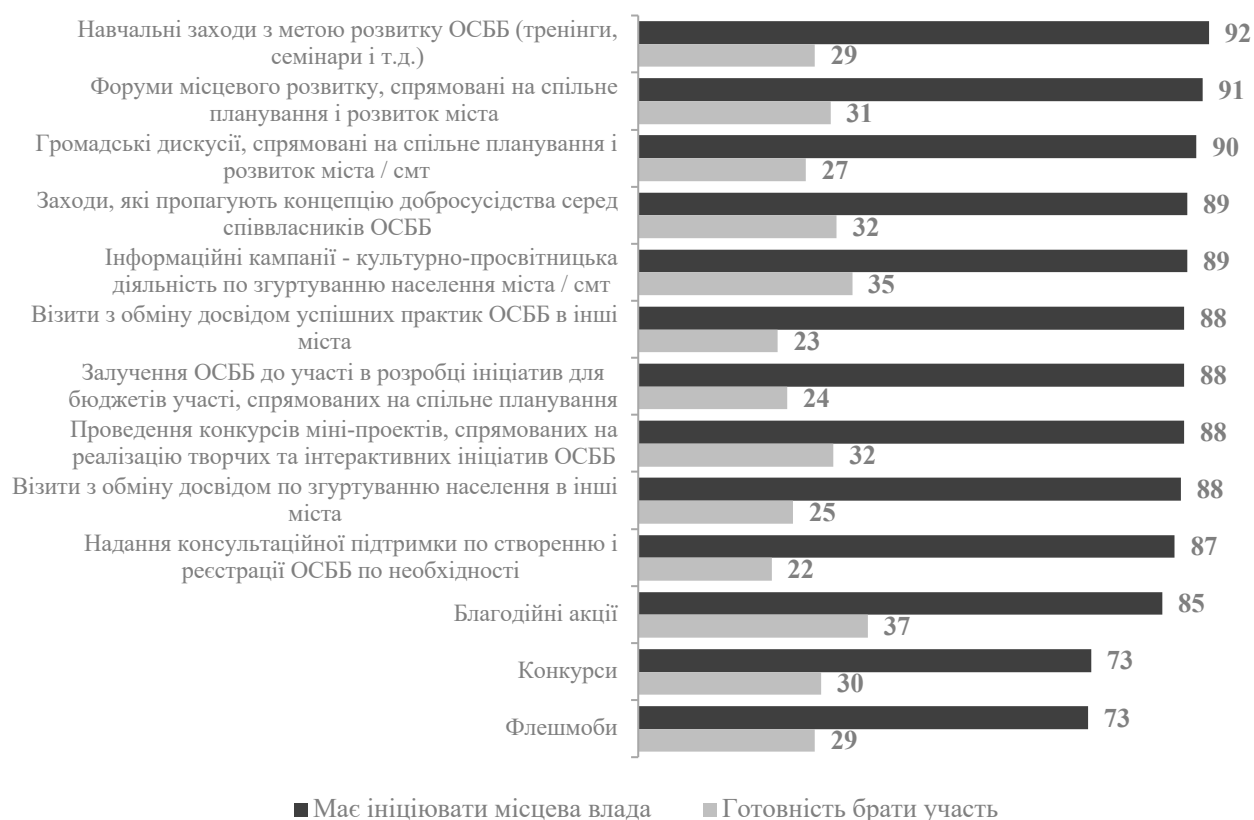
«Давайте сделаем! В этом направлении было бы интересно просто поработать, в каком плане, я проще скажу – то, что сплачивает людей, объединяет и организывает, всегда должно быть актуально. Без объединения, без сплоченности, ну, правда, в жизнь никакое решение, и к общему знаменателю мы все равно не придем» (Рубіжне, ГІ, КП)

Співвласники ББ основні ідеї для міні-грантів вбачають у облаштуванні прибудинкової території, в тому числі й інфраструктурних об'єктів, заходи з енергоефективності та ремонтні роботи по будинку (табл. 12).

Табл. 12. Ідеї для розвитку ОСББ для конкурсу міні-грантів (відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Дитячі та спортивні майданчики	36
Благоустрій придомової території / озеленення	27
Утеплення будинку	21
Ремонт під'їздів	19
Ремонт покрівлі	11
Заміна труб / комунікацій	8
Ремонт внутрішньоквартальних доріг	7
Чистота (сміттєві баки, вивіз сміття, урни)	6
Заміна вікон / дверей	4
Автостоянка	3
Капітальний ремонт будинку	3
Заміна електропроводки	1

Мал. 16. Оцінка видів громадської активності, які має організувати місцева влада, та готовність власників квартир брати участь у цих заходах (у %)



Навчання керівників ОСББ

Актуальні тематики

1. Інструменти, якими ОСББ може отримувати прибуток

«Чого не хватає главам ОСМД и самим ОСМД – это знаний о том, как ОСМД может зарабатывать деньги. Понятно, что есть взносы. Но ОСМД может вести и хозяйственную деятельность. И зарабатывает на этом. И

есть много примеров в Украине, где ОСМД это делают» (Рубіжне, ГІ, ОМС)

2. Фінансова грамотність

«Многим ОСМД не хватает знаний именно финансовых, потому что часто возникает вопрос о кредите, и многие люди - против. А против потому, что они вообще против кредитов» (Рубіжне, ГІ, ОМС)

3. Юридичні тренінги

«Юридических знаний не хватает. Права свои отстаивать. Любой договор – очень много нюансов» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

Пропоновані формати:

- Обмін досвідом з містами, де є цікаві успішні кейси

«Как по мне, чего именно не хватает – это обмена опытом с другими городами, где есть уже какие-то очень успешные проекты, не просто сделали ремонт, а действительно классные» (Рубіжне, ГІ, ОМС)

- Мозковий штурм

«Я считаю, что эффективно – это «мозговой штурм», который будет занимать целый день» (Рубіжне, ГІ, ОМС)

Для голів правління ОСББ характерним є перенасичення існуючими навчальними заходами, що проявляється у їх сприйнятті тренінгів, як відпочинку, а не як джерела ціннісної інформації. Розповідаючи про тренінги, які вони відвідали, голови правління ОСББ говорять про міста та гарні краєвиди, а не про те, чому, в решті решт, навчилися.

«Я была на всех тренингах, которые были в Рубежном. В основном, приезжали сюда, в исполкоме в главном зале проводились. Потом я ездила в Северодонецк. Потом я ездила на ахметовскую дачу, за Кременной в лесу. Два или три раза я ездила туда. Три наверно. Вручили диплом, что я прошла все тренинги» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ж)

«Я ездил в Святогорск. Мы с ночевкой ездили. Но это так, чисто отдохнуть. Потому что для себя я сделал вывод, что толку от этого мало» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

«Сколько я не ездил на тренинги, рассказывают, конечно, хорошо, но в жизни только 1% этого всего можно применить» (Рубіжне, ФГД, ОСББ, ч)

РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

Рубіжне – місто, де синергія дій влади, Асоціації ОСББ та співвласників багатоквартирних будинків стимулює створення об'єднань. Місто відрізняється високими позитивними оцінками діяльності ОСББ та згуртованості співвласників багатоквартирних будинків.

Модель розвитку ОСББ

- Крок 1.** Визначення ОСББ найефективнішою формою управління багатоквартирним будинком з боку ОМС.
- Крок 2.** Створення механізму підтримки ініціативних груп для проходження з ними усіх етапів до оформлення ОСББ.
- Крок 3.** Створення програм підтримки ОСББ та надання пріоритету у вирішенні житлово-комунальних проблем домам з об'єднанням.
- Крок 4.** Системна робота Асоціації ОСББ із співвласниками багатоквартирних будинків, які ще не об'єдналися та ініціативними групами.
- Крок 5.** Реалізація успішних кейсів.
- Крок 6.** Включення голів правління успішних ОСББ у механізм подолання існуючих бар'єрів.
- Крок 7.** Співпраця голів правління та ОМС з питань подолання проблем, що можуть виникати в процесі розвитку ОСББ.

Наразі у місті є чотири ініціативні групи, які готуються до об'єднання.

Створення ОСББ у місті Рубіжне носить хвилеподібний характер, так піками стали 2011 та 2016 роки, коли було створено 11 та 16 об'єднань відповідно.

Позитивні результати:

- 1- високий рівень включеності ОМС у розвиток ОСББ, 83% респондентів відзначають створені у місті задовільні умови для підтримки об'єднань
- 2- 88% власників квартир задоволені роботою ОСББ
- 3- оцінка рівня згуртованості співвласників багатоквартирних будинків є найвищою по Луганській області, кількість позитивних відгуків становить 90%
- 4- наявність успішних ОСББ, що готові екстраполювати свій досвід

Негативні наслідки/обмеження моделі:

- 1- низький рівень громадянської активності на рівні міста, 94% співвласників багатоквартирних будинків не долучалися до жодної з форм участі
- 2- усього 13% власників квартир готові долучатися до активних форм управління ОСББ

КЕЙС # 2 ПОПАСНА

СУТНІСТЬ КЕЙСУ: ПІДТРИМКА БЕЗ РЕЗУЛЬТАТУ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	20 600
Кількість ББ	124
Кількість ОСББ	18
Кількість ББ, що входять в ОСББ	19
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	15,3%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



високий рівень

Деталізація умов, створених ОМС для розвитку ОСББ

- 1- Не дивлячись на обмежену можливість надавати фінансову підтримку ОСББ, місцева влада веде активну інформаційну кампанію, що спрямована на збільшення кількості об'єднань та прийняття співвласниками багатоквартирних будинків на себе відповідальності за управління ББ. Інформаційна підтримка не об'єднаних будинків проводиться у вигляді:

- зустрічей з населенням на місцях (виїзд ОМС по кварталах для проведення інформаційних зустрічей)
- роз'яснювальна робота на зустрічах з населенням, що звернулись по допомогу до міської ради
- при відповідях на запит, що стосується УЖКГ, обов'язково додається інформація про існуючі форми управління ББ

«Разъяснительная работа постоянно проводится. Допустим, рассматриваю я какое-то обращение жителей. Я обязательно в ответе пишу какие есть формы управления домом. Допустим, что вы должны понять, что сейчас уже другое время, другое законодательство. Вы должны выбрать форму управления» (Попасна, ГІ, ОМС)

- 2- Постійний супровід створених ОСББ у перші роки існування та ініціативних груп
- «Первый год они идут рука об руку с нами. Я даже книжки не прячу. Они приходят, мы открываем, читаем. А правильно ли мы сделали?». (Попасна, ГІ, ОМС)*

- 3- Допомога у написанні проектних та грантових заявок на участь
- «Помогаем писать проекты. Ну, как помогаем. Пишем большую часть за них» (Попасна, ГІ, ОМС)*

- 4- Тісна взаємодія голів правління ОСББ та міського голови, до якого вони можуть звернутися за вирішенням існуючої проблеми. Голови правління мають позитивне враження від взаємодії з ОМС та з розумінням сприймають ті ситуації, коли надати допомогу не вдалося або вдалося не в повному обсязі

«Наш мер помогает. Я не могу сказать, что он не помогает. Но у них тоже рамки» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

«Мы Юрия Ивановича достаем по любому поводу. Мы вынуждены это делать. Он все время старается входить в положение, но потом, если у него плохое настроение он может как ответить, не так как нам нравится. А мы потом через день опять подлазим с той же темой, потому что деваться некуда» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

«По ситуации с водомерами я пришла к нему (прим. – до міського голови) и говорю, что кроме вас эту ситуацию никто не разрулит. Они созывали комиссию. Он принял решение, что они найдут проектировщика дешевле, найдут счетчик по адекватной цене и все обойдется где-то в тридцатку (прим. – 30 000 грн.). Обещали найти деньги с бюджета» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

-5- Пріоритет у наданні допомоги – будинки з ОСББ

«В приоритете помощь тем домам, где долевое участие. А это может быть только ОСМД» (Попасна, ГІ, ОМС)

«Сейчас он (прим. – міський голова) любит говорить: «А давайте пополам». Если вы хотите какую-то работу, давайте, но это не только ОСББ касается, давайте вы и мы столько даем. И будет нормально» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

-6- Співпраця з міжнародними організаціями для підвищення ефективності інформування з питань розвитку ОСББ

«Проводится постоянная разъяснительная работа как нами, так и Houses» (Попасна, ГІ, ОМС)

-7- Діє одна програма, спрямована в тому числі й на реалізацію ініціатив ОСББ та проведення заходів з інформатизації населення

Підстава: Рішення № 111/7 "Про затвердження Міської цільової програми "Розвиток місцевого самоврядування та громадського суспільства міста Попасна" на 2020 рік" від 23.12.2019

При цьому, не дивлячись на високий рівень взаємодії ОМС з ОСББ та зі співвласниками необ'єднаних багатоквартирних будинків, піком активності були 2011 та 2012 роки, коли й було утворено 12 з 18 ОСББ.

Деталізація інституційної підтримки ОСББ

На момент проведення дослідження, у місті Попасна не функціонує жодна громадська організація, асоціація чи інституція, фокусом уваги якої було створення та розвиток ОСББ.

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ОСББ

Бачення головами правління образів ОСББ у Попасній відзначається відсутністю їх цілісності та чіткої сформованості. Існуючі образи основані на матеріально-технічному стані будинку.

Образ # 1.

Незакриті важливі питання з життєустроєм ББ.

«Если человека, то 50 лет. Потому что еще много сил... но самый болящий вопрос остался – стояки, канализация и вода. А людей нет. Где-то 40 квартир нет. Как поменять? Никак. Вот, значит, человек полусогнутый ходит. С радикулитом» (Попасна, ФГД, ОСББ, ч)

Образ # 2.

Багатоквартирний будинок, у якому вже є незакриті проблеми, але загальний стан якого – задовільний.

«Мой ОСМД, я не знаю, мужчина он или женщина, но выглядит не сильно старо» (Попасна, ФГД, ОСББ, ч)

«Предпенсионного возраста» (Попасна, ФГД, ОСББ, ч)

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ



позитивне

Попасна характеризується певним дисбалансом в оцінках, який проявляється у тому, що співвласники багатоквартирних будинків високо позитивно оцінюють ОСББ, в той час як голови правлінь висловлюють чимало димок щодо ризиків та нелегкості шляху розвитку ОСББ. Ймовірною **основною причиною** такої позиції голів правлінь ОСББ, які бари участь у фокус-груповому дослідженні, є **накопичена втома від процесу управління**, в умовах **знецінення такої роботи** в очах мешканців та **неправильного сприйняття самої функції правління ОСББ**. Перекладення усієї відповідальності на голову правління стало основною причиною негативного сприйняття ОСББ.

Причини втоми голів правління від процесу управління ОСББ:

- невідповідність реаліям створеного на початку об'єднання образу, що все буде просто
«Все говорят, насколько это упрощено – берите на блюдечке и обслуживайте. Это все не правда. Просто, с первых уст можем вам сказать - это все вранье» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)
- наявність складно вирішуваних проблем, що збільшують бажання «передати повноваження голови правління наступному кандидату» або перейти до керуючої компанії

«Меня заели за этот водомер до такой степени, что я документы (прим. – на передачу новому председателю) уже приготовила. Я их связала, зарегистрировала и готова передавать. Кто там следующая жертва? Кого будут есть? Это буду не я» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

«Загоняют дальше, и дальше, и дальше. Выхода никакого нет. Сейчас все председатели проводят беседу со своими ОСМД по поводу того, чтобы заканчивать свою работу. Дальше либо в управляющую компанию, либо куда, либо избирайте нового председателя» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

- позиція співвласників ББ «я плачу гроші, мені винні»

«Основная проблема в том, что люди не понимают, что они реально співвласники. Вот, все нам должны: горсовет – должен, ЖКУ – должны, председатель – должен. А он кто вообще? Он первый среди равных. А они воспринимают, что мы его наняли и он нам должен» (Попасна, ФГД, ОСББ, ч)

Деталізація ставлення населення до ОСББ

Деталізація позитивного ставлення співвласників багатоквартирних будинків до ОСББ:

-1- Позитивне сприйняття ОСББ ще до його утворення, так **74% співвласників багатоквартирних будинків з самого початку були оптимістично налаштовані** на втілення у життя ідеї створити об'єднання (мал. 1). При цьому, чим старший вік власників квартир, тим більша кількість прихильників даної форми управління ББ (табл. 1).

Мал. 1. Ставлення власників квартир до створення ОСББ у їх будинку (у %)

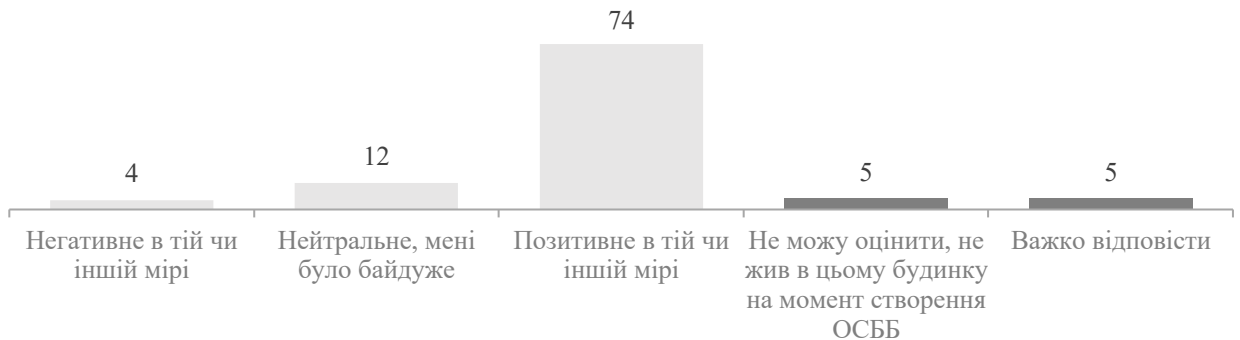


Табл. 1. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	-	-	7	6	4
Нейтральне, мені було байдуже	17	21	14	12	4
Позитивне в тій чи іншій мірі	37	58	79	79	90
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	25	11	-	-	1
Важко відповісти	21	10	-	3	1
Всього	100	100	100	100	100

-2- Співвласники багатоквартирних будинків позитивно оцінюють можливості, що дає ОСББ (мал. 2).

Мал. 2. ОСББ як можливість (у %)



При загальній позитивній оцінці, ОСББ у 64% випадків все ще сприймається як прагнення держави зняти з себе відповідальність, тоді як оцінка інших негативних образів отримує підтримку від третини співвласників ББ (мал. 3).

Мал. 3. Негативні образи ОСББ (у %)



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

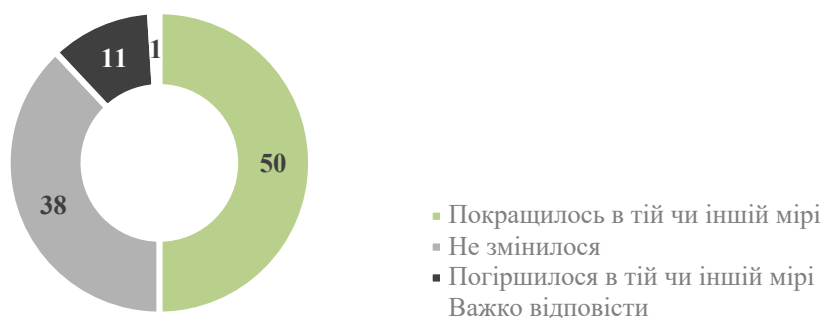


Табл. 2. Як змінилась думка населення ДО та ПІСЛЯ створення ОСББ у їх будинку (у %)

Попереднє ставлення	Покращилось в тій чи іншій мірі	Не змінилося	Погіршилося в тій чи іншій мірі	Всього
Негативне в тій чи іншій мірі	86	-	14	100
Нейтральне, мені було байдуже	48	39	13	100
Позитивне в тій чи іншій мірі	51	38	11	100

-3- За оцінками власників квартир, зміна їх ставлення до ОСББ у позитивний бік пов'язана з оперативним вирішенням проблем та участю в конкурсах і грантах, зростанням рівня чистоти у ББ та загальною активізацією дій, спрямованих на покращення стану будинку (табл. 3). Високі показники змін на краще в якості отримуваних послуг після створення об'єднання також додають плюсів цій формі управління ББ (табл. 4).

Табл. 3. Причини покращення ставлення до ОСББ
(відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Оперативно приймаються рішення / виграємо конкурси, гранти	30
Стало чистіше	27
Абстрактне (почали щось робити тощо)	25
Можливість самостійно розпоряджатись фінансами	17
Благоустрій двору	13
Відремонтували покрівлю	13
Замінили труби / комунікації	9
Ремонт підвалу	5
Проведення ремонтних робіт	4
Ремонт під'їздів	3
Замінили вікна / двері	2
Встановили дитячі та спортивні майданчики	2
Покращили освітлення	2
Ремонт фасаду	2
Ремонт ліфтів	2
Зробили капітальний ремонт	2
Робота правління	1
Зменшились комунальні платежі	1

Табл. 4. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ (у %)

Параметр	Зміни на гірше	Змін немає	Зміни на краще	Важко відповісти
Освітлення у під'їзді	3	22	74	1
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	4	24	70	2
Технічний стан будинку	7	23	68	2
Чистота вулиць та ефективність прибирання	2	28	68	2
Чистота у під'їзді	4	29	66	1
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	4	30	64	2
Рівень озеленення прибудинкової території	4	34	59	3
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	4	37	58	1
Вивіз сміття	7	30	57	6
Стабільність водопостачання	2	41	55	2
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	8	37	52	3
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	10	37	50	3
Температурний режим у приміщенні	4	46	47	3
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	1	51	46	2
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	12	46	40	2
Стан внутрішньоквартальних доріг	20	43	35	2
Стан ліфтів у будинку	8	46	33	13
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	5	65	26	4
Стабільність роботи центрального опалення	6	32	18	44

-4- 77% співвласників ББ в тій чи іншій мірі задоволені роботою ОСББ (мал. 5). На рівень задоволеності в тому числі впливає і кількість реалізованих проєктів за роки існування об'єднання, **найбільш популярними проєктами серед ОСББ є робота, пов'язана з ремонтними роботами по будинку та благоустроєм ББ (табл. 5).**

Мал. 5. Загальний рівень задоволеності роботою ОСББ (у %)

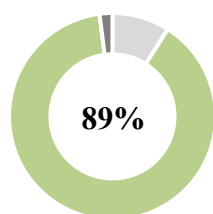


Табл. 5. ТОП 10 реалізованих ОСББ проектів для покращення умов життя / благоустрою (відповідь на відкрите питання)

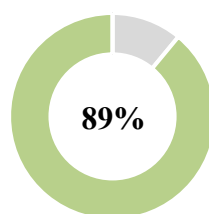
Варіанти відповіді	%
Ремонт покрівлі	49
Заміна труб / каналізації	26
Заміна вікон / дверей	25
Благоустрій при домової території / озеленення	20
Покращення чистоти	14
Ремонт під'їздів	12
Ремонт ліфтів	10
Ремонт тротуару	9
Покращення освітлення	7
Ремонт відмосток	4
Дитячі та спортивні майданчики	4

-5- Менше половини респондентів зазначили, що вважають згуртованими співвласників свого багатоквартирного будинку (мал. 6), тоді як іншими показниками задоволено щонайменше 70% опитаних.

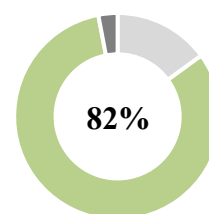
Мал. 6. Задоволеність окремими аспектами життя в ОСББ (у %)



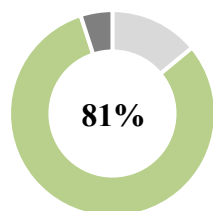
Компетентність голови правління ОСББ



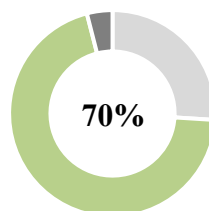
Поінформованість мешканців про стан справ у ОСББ



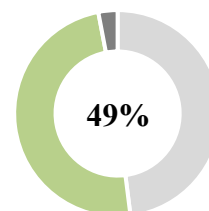
Можливості мешканців впливати на рішення, що приймаються



Частота публічних обговорень, звітів керівництва, зборів



Ставлення сусідів один до одного



Згуртованість мешканців ОСББ

- Незадоволений в тій чи іншій мірі
- Задоволений в тій чи іншій мірі
- Важко відповісти

Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

1. Розуміння фінансових можливостей

«Отдушину дали – организуйтесь сами и будут деньги ваши на месте. Оно действительно так» (Попасна, ФГД, ОСББ, ч)

«Они же уверены, что деньги никуда не уйдут. Они на счете. И председатель заинтересован в том, чтобы они никуда не делись. Они должны платить так, как нужно» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

2. Зниження тарифів на обслуговування будинку

«В ОСМД меньше цена услуги. Если у управляющей компании 4,20, то у ОСМД – 3-3,50, так это в 9-ти этажах, с лифтом. Берите – делайте» (Попасна, ГІ, ОМС)

3. Молодь, як рушії змін.

Співвласники багатоквартирних будинків молодших вікових груп мають більш чітке розуміння переваг та ширше інформаційне поле щодо можливостей, які дає ОСББ (гранти, програми розвитку тощо)

«У нас из 4 инициативных групп 1 уже создала ОСМД – очень сильная инициативная группа. Молодые люди» (Попасна, ГІ, ОМС)

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Специфічні

1. Задоволеність роботою керуючої компанії.

З боку Управління ЖКГ, ініційовано проведення опитування серед співвласників ББ, що не об'єднані в ОСББ, щодо задоволеності роботою керуючих компаній. Результати опитування, за словами ОМС, показали високий рівень позитивних оцінок. До того ж, місцева влада контролює роботу компаній, що обслуговують багатоквартирні будинки, регулюючи розміри внесків.

«У нас управители имеют полный перечень (прим. – услуг), необходимый и достаточный, и это все при нормальном тарифе, который мы не даем им повышать» (Попасна, ГІ, ОМС)

«Управляющая компания у нас... Мы постоянно мониторим, делаем анкетирование, оценку... Если поднять материалы – у нас жители дают хорошую, позитивную оценку управляющей компании» (Попасна, ГІ, ОМС)

«У нас конечно, мы рады, что все чисто, и мусор вывозится, а с другой стороны – поэтому и не хотят шевелиться» (Попасна, ГІ, ОМС)

2. Близькість до зони проведення бойових дій, що збільшує кількість та актуальність об'єктивних бар'єрів:

- збільшений відсоток покинутих квартир, що зменшує можливість набрання кворуму та створює додаткове фінансове навантаження

«Вот у нас сейчас благодаря разъяснительной работе еще 3 инициативных группы работает. Но о том, что в ближайшее время будет создано ОСББ,

еще пока я не уверена, не буду говорить. Почему? Потому что не набирают пока достаточное количество голосов, жителей нет» (Попасна, ГІ, ОМС)

«Живет сейчас половина владельцев, потому что остальная половина выехала и оттуда – кто из России, кто откуда – продают квартиры. Новые жильцы не появляются» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

■ зростаючий відсоток недовіри та неприйняття нових ідей

«Люди стали какие-то склочные, агрессивные. Я это связываю с военными действиями. Даже те, кто не был таким» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

3. ОСББ створюється не для ефективного управління ББ, а для зниження вартості обслуговування будинку

«Первая задача ОСББ, которые организовались – максимально снизить свой взнос – это главная цель людей» (Попасна, ГІ, КК)

«Все должны понимать, что то, что нормально и эффективно – оно всегда требует затрат. Все должны оплачивать своевременно, и взнос должен быть не 2 копейки, чисто символически, а взнос должен быть адекватный необходимым затратам. А у нас люди считают любую цифру завышенной» (Попасна, ГІ, КК)

Типові

1. Відсутність ініціативної групи

«Это и есть основным (прим. – складнощі) – создать инициативную группу, которая будет способна работать» (Попасна, ГІ, ОМС)

2. Відсутність ініціативи

«Все уже заранее разочарованы. Нет такого, что ты бы что-то предложил – и они такие «а давайте!» (Попасна, ГІ, КК)

3. Технічний стан будинку

«Капитальные ремонты не делались никогда в нашем городе. А тем более полные – с заменой сантехники, вообще никогда не делались» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

«Говорят – поучастуйте в конкурсе, возьмите кредит – это настолько далеко от нас. У нас тут такие... Пока еще куча бытовых проблем у всех председателей ОСМД. Потому что не было реализовано изначально, никакие дома не откапиталены» (Попасна, ГІ, КК)

4. Необхідність наявності спеціальних навичок у голови правління ОСББ для успішного управління об'єднанням

«Когда начиналось ОСББ – этим мог заниматься каждый и любой... сейчас нам говорят, что это должен быть человек не с улицы, а должен быть человек, который что-то в этом понимает» (Попасна, ГІ, КК)

«Как побочный вид деятельности это не подходит. Нужно этим полноценно заниматься. Я по себе знаю, у нас каждый день на домах что-то происходит. Нет дня, чтобы ничего не случилось» (Попасна, ГІ, КК)

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



середній рівень

Практики активності на рівні будинку

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1-** 58% співвласників ББ квартир відвідують більшу половину загальних зборів, тоді як кожен п'ятий не брав участі у жодних зустрічах (мал. 7). Найбільш активними учасниками зборів є вікова категорія 60+ (табл. 6).

Мал. 7. Частота участі у загальних зборах ОСББ (у %)



Табл. 6. Частота участі у загальних зборах ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Брав участь у всіх зборах	8	18	14	30	70
Брав участь у більш, ніж на половині зборів	17	18	32	26	14
Був присутній менш, ніж на половині зборів	13	21	11	26	4
Відвідав лише одні збори	4	11	25	6	3
Не брав участь у загальних зборах	58	32	18	12	9
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 7. Бар'єри участі у зборах ОСББ

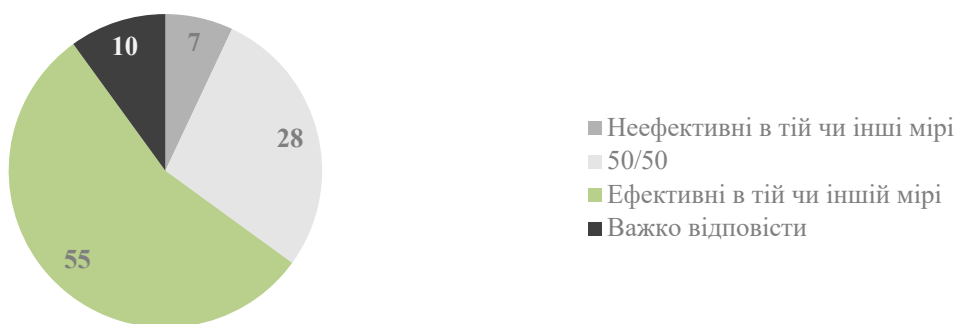
(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
У мене немає на це часу	76
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – люди не прислухаються один до одного	5
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – всі рішення приймаються одноосібно	4
Це пуста трата часу - інформацію можна розміщати на інформаційних стендах (дошках оголошень)	7
Мені не дають змогу висловити свої думки	2
Інше	10
Стан здоров'я не завжди дозволяє бути на зборах (7)	
Збори не проводились (1)	
Бере участь інший член родини (1)	
Відсутність бажання (1)	
У зборах беруть участь до 15 людей (1)	

Мал. 8. Оцінка активності участі власників квартир в ОСББ у роботі загальних зборів (у %)



Мал. 9. Оцінка ефективності роботи загальних зборів ОСББ (у %)



Мал. 10. Приблизна кількість загальних зборів ОСББ за минулий рік (у %)

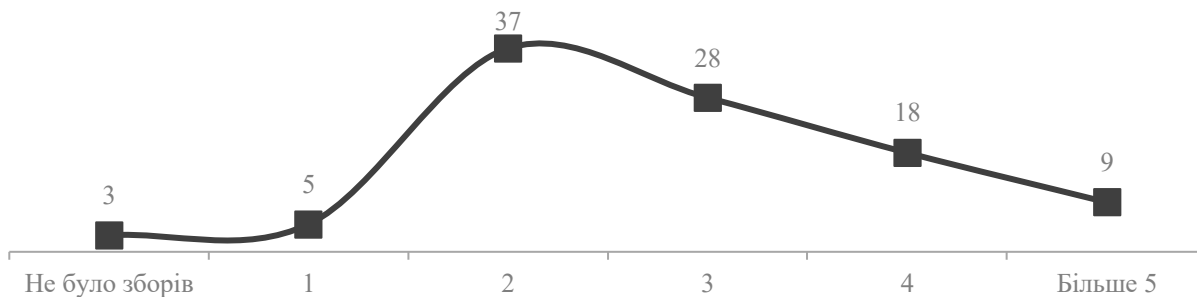
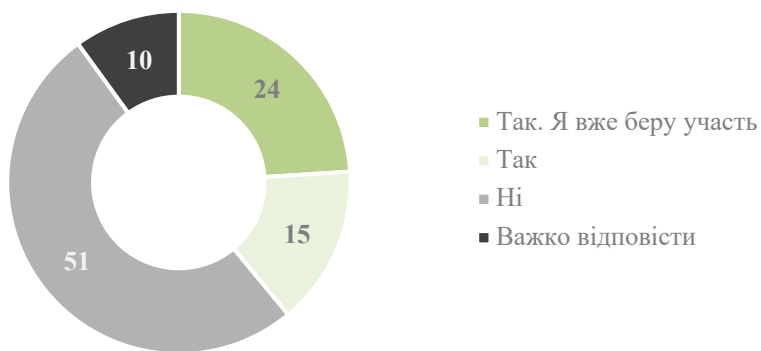


Табл. 8. Канали звітування про діяльність ОСББ
(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
На загальних зборах	88
Дошки оголошень	51
Чат у Вайбер	1
На офіційній сторінці ОСББ у соціальних мережах (Фейсбук / Інстаграм тощо)	1
Інформаційні буклети	2
Інше	2
Немає звітності (3)	
Особисте спілкування (1)	

-2- Бажання долучатися до управління ОСББ разом з наявними прикладами включення декларує 39% співвласників багатоквартирних будинків (мал.11).

Мал. 11. Готовність долучатись до управління ОСББ (у %)



Мал. 12. Портрет активних мешканців, які готові долучатись або вже беруть участь в управлінні ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	5
30 – 39	15
40 – 49	13
50 – 59	14
60 +	53
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	66
Брав участь у більш, ніж половині зборів	23
Був присутній менш, ніж на половині зборів	8
Відвідав лише одні збори	1
Не брав участь у загальних зборах	2
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	55
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	39
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	5
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	1
Всього	100

Мал. 13. Межі відповідальності (у %)

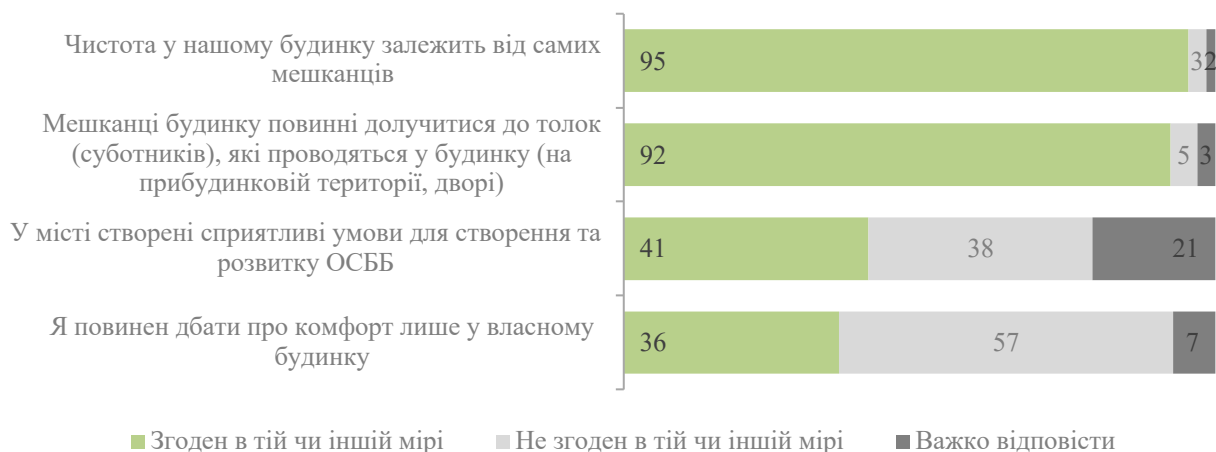


Табл. 9. Згуртованість мешканців ОСББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	1	7	24	68
Вітаюся з сусідами	1	4	24	71
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	3	30	33	34
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	2	43	32	23
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	23	52	18	7
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організуємо спільні свята і т.д.	28	57	9	6

Голови правління виокремлюють проблемні моменти, що пов'язані з активністю власників квартир на рівні будинку:

- участь у ініційованих заходах беруть одні й ті самі

«Допустим, 9-тизэтажка, субботник. На манеже - все те же 5 человек» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

- власники квартир часто мають позицію «Я плачу гроші і не зобов'язаний щось робити»

«Он идет. Участник АТО. Бицепсы. На спине написано «МЧС». А я с топориком. Уже ця рука поломана, ця. Говорю: «Федечка, ну пожалуйста, помоги». В ответ: «Мы вам за это платим» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

«Сейчас одна фраза – я плачу» (Попасна, ФГД, ОСББ, ч)

Найпоширеніші практики громадської активності на рівні будинку:

- толоки, прибирання прибудинкової території

«В этом году выходила молодежь, и даже чистили снег» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

■ ремонтні роботи, покращення дозвіллевої інфраструктури

«Есть у нас дом, которые выходят сами, и клеят крышу, и что-то в подвале делают. И спортзал какой-то организовали. Но там люди хотят этого. У них даже в лифтах зеркало висит» (Попасна, ФГД, ОСББ, ж)

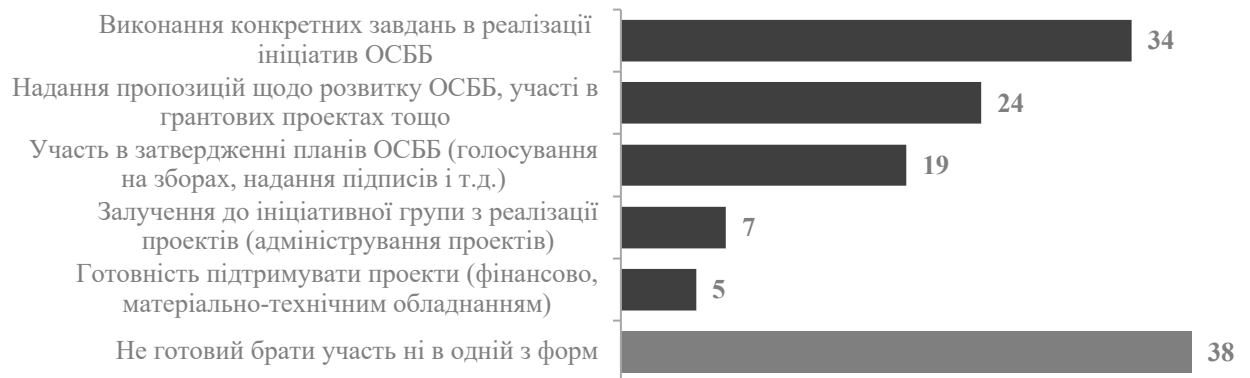
Табл. 10. Громадська участь співвласників багатоквартирних будинків за останній рік

Варіанти відповіді	%
Спілкувались з сусідами про справи ОСББ	75
Брали участь у загальних зборах ОСББ	75
Читали інформацію про заходи, організовані вашим ОСББ	73
Брали участь у толоках, що організовувались ОСББ	63
Знайомились з рішеннями, протоколами чи іншими документами ОСББ	60
Звертались до голови правління ОСББ з проханням чи уточненням інформації	54
Не брав участь у жодній з форм активності	9

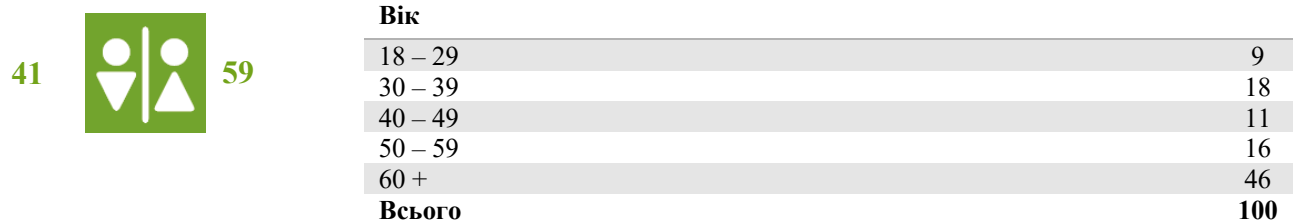
-3- Готовність долучатися до активних форм участі, що передбачає взяття на себе відповідальності, декларують 27% співвласників багатоквартирних будинків (мал. 14).

Мал. 14. Готовність долучатись до різних форм реалізації ініціатив ОСББ

(у %, можливо декілька варіантів відповідей)



Мал. 15. Портрет співвласників багатоквартирних будинків, готових долучатись до ініціатив ОСББ (у %)



Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	51
Брав участь у більш, ніж половині зборів	25
Був присутній менш, ніж на половині зборів	12
Відвідав лише одні збори	5
Не брав участь у загальних зборах	7
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	44
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	41
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	12
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	3
Всього	100

Готовність долучатись до управління ОСББ

Так	60
Ні	28
Важко відповісти	12
Всього	100

Практики громадської участі на рівні міста

Прояви та специфіка громадської активності на рівні міста :


- 1- конкурс місцевих ініціатив
- 2- електронні петиції
- 3- робоча група по соціальній згуртованості
- 4- ініційовано створення платформи громадської активності

«В городе у нас есть все: у нас есть петиции, у нас есть рабочая группа по социальной згуртованості, сейчас создается платформа общественной активности. Есть конкурс местных инициатив, но при поддержке общественных организаций. Это не в прямом смысле бюджет участия, но 100 тысяч в год у нас выделялось. Это для общественных организаций и ОСМД в том числе. Это программа поддержки общественных инициатив, она есть в районном бюджете и в городском. И в городе даже эта сумма больше, чем в районе» (Попасна, ФГД, ОСББ, ч)

Мал. 16. Практики участі власників квартир в ОСББ за останній рік. Соціально-політична активність (у %, можливо декілька варіантів відповідей)



Мал. 17. Портрет громадського активіста (у %)

	43	57	Вік	
			18 – 29	8
			30 – 39	20
			40 – 49	12
			50 – 59	15
			60 +	45
			Всього	100
Участь у загальних зборах ОСББ				
		Брав участь у всіх зборах	52	
		Брав участь у більш, ніж половині зборів	29	
		Був присутній менш, ніж на половині зборів	12	
		Відвідав лише одні збори	4	
		Не брав участь у загальних зборах	2	
		Всього	100	
Поінформованість про стан справ в ОСББ				
		Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	51	
		Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	38	
		Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	11	
		Всього	100	

Навчання керівників ОСББ

Актуальні тематики

- Постійне інформування про зміни в Законі
«Изменения, которые происходят в законодательстве – ежемесячно им нужно делать какую-то рассылку» (Попасна, ГІ, КК)
- Юридична грамотність
«С юридической точки зрения – договорные отношения по трудоустройству людей» (Попасна, ГІ, ОМС)
- Бухгалтерській облік
«Бухгалтерские навыки» (Попасна, ФГД, ОСББ, жс)
- Проектний менеджмент
«Менеджмент проектов и общий менеджмент актуально» (Попасна, ГІ, ОМС)

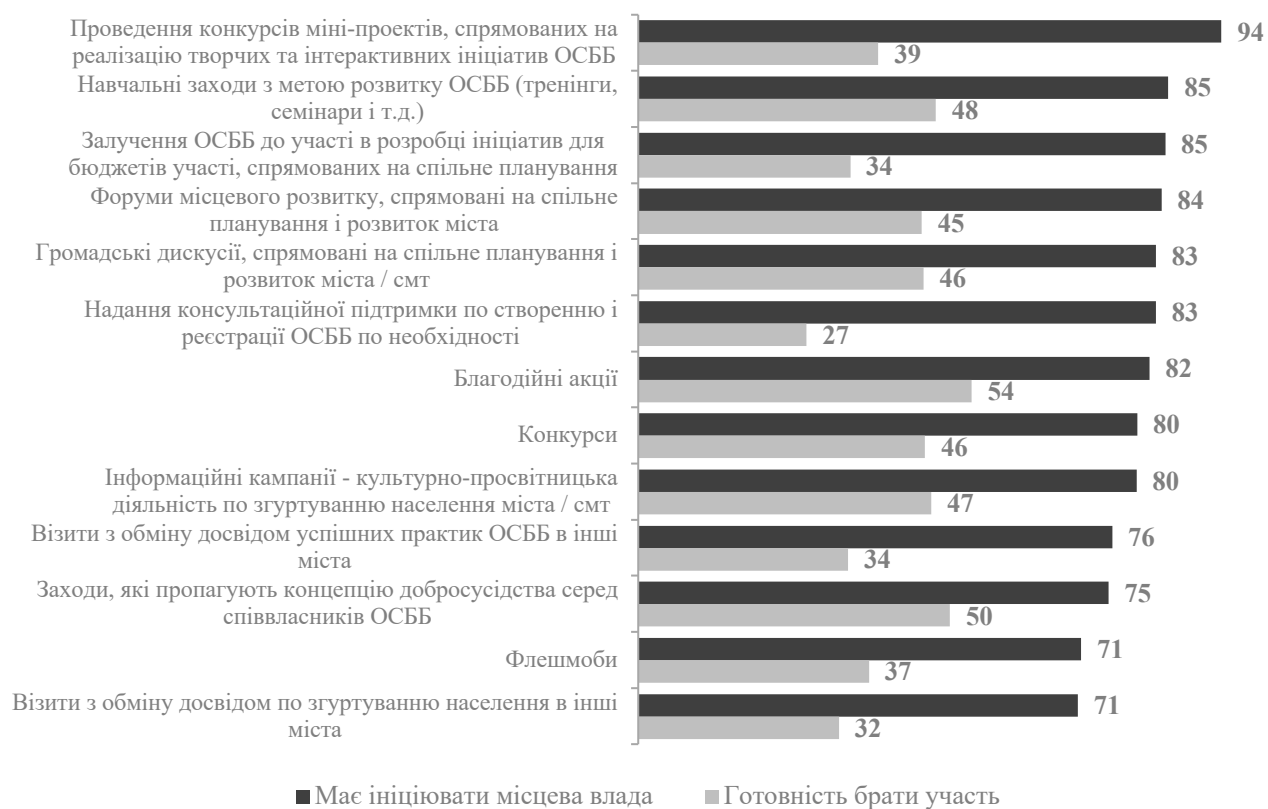
Заходи громадської активності

Пропоновані заходи:

- заходи для виявлення ініціативних груп у будинках без ОСББ
«Нужно какое-то мероприятие для зарождения инициативных групп» (Попасна, ГІ, ОМС)
- заходи, спрямовані на збільшення рівня згуртованості серед співвласників ББ, об'єднаних в ОСББ
«Надо делать либо день ОСМД, то есть, праздник какой-то. Сдруживать их внутри дома. Вплоть до того, что проекты какие-то прописывать, чтоб пару раз это профинансировать, сделать это за столом, чтоб они перезнакомились, чтоб они поняли. Может с просветительским каким-то уклоном, может молодежь надо привлекать. И я думаю, что через 2-3

таких праздника они и на субботники начнут ходить. Или делают это наоборот, частью субботника» (Попасна, ФГД, ОСББ, ч)

Мал. 18. Оцінка видів громадської активності, які має організовувати місцева влада, та готовність власників квартир брати участь у цих заходах (у %)



РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

Попасна – місто, де не до кінця сформована модель розвитку ОСББ. Адже високий рівень підтримки місцевої влади не дає очікуваних результатів, так останнє об'єднання було сформовано у 2012 році.

Модель розвитку ОСББ

- Крок 1.** Актуалізація владою необхідності вирішення проблем зі станом ББ, особливо з початком бойових дій.
- Крок 2.** Моніторинг ОМС загальної ситуації у місті з якістю обслуговування ББ керуючими компаніями.
- Крок 3.** Інформаційна кампанія з боку ОМС, спрямована на співвласників, будинки яких не об'єднані в ОСББ.
- Крок 4.** Обстоювання ОМС позиції «допомога через співфінансування».
- Крок 5.** Максимальна орієнтація ОМС на роз'яснення та допомогу (не тільки інформаційну, але й організаційну) на кожному етапі об'єднання, формат «батьківської опіки», **проте без сформульованої мети своїх дій**. Тобто відсутнє чітке розуміння, що ОСББ це пріоритет і до року X ми прагнемо досягнути певного рівня об'єднання.

Наразі у місті є три ініціативні групи, які не створили ОСББ через відсутність власників квартир на місцях і неможливість набрання кворуму на голосуванні.

Позитивні результати:

- 1- 77% співвласників багатоквартирних будинків задоволені роботою ОСББ
- 2- позитивний досвід співпраці голів правління з місцевою владою для вирішення наявних проблем

Негативні наслідки/обмеження моделі:

- 1- низькі темпи створення ОСББ, при загальному покритті у 15%, останнє було створено вісім років назад
- 2- активність населення багатоквартирних будинків не ініціюється знизу, а формується згори
- 3- високий рівень позитивних оцінок діяльності ОСББ не співпадає з негативними коментарями голів правління щодо їх роботи. Це характеризується і тим, що не дивлячись на велику кількість роботи, що була зроблена за роки існування, керівники ОСББ сконцентровані на тому, що досі не реалізовано

Є важливі показники, які не є наслідками самої моделі, але в той же час, які важливі з точки зору подальшої діяльності у напрямку розвитку ОСББ у міст:

По-перше, неповне розуміння сутності ОСББ співвласниками багатоквартирних будинків, зокрема таких питань, як хто такий голова правління та в чому його функції, що нам «зобов'язаний» голова правління, а що ні, і в принципі чи доречно говорити про те, що нам він щось зобов'язаний.

По-друге, викривлене сприйняття сутності управління в ОСББ провокує вигорання обраних голів правління та накопичення у них психологічної втоми і бажання уникнути постійного тиску з боку співвласників ББ.

По-третє, у підсумку виникає ситуація, в якій співвласники ББ задоволені ОСББ як формою правління, проте голови правління переконані у зворотному через те, що частіше чують «ми вас найняли, ви нам винні», аніж «дякую, без вас було б складніше досягнути результату».

КЕЙС # 3 СЕВЕРОДОНЕЦЬК

СПЕЦИФІКА КЕЙСУ: ВИПРОБОВУВАННЯ НА МІЦНІСТЬ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	104 503
Кількість ББ	808
Кількість ОСББ	67
Кількість ББ, що входять в ОСББ	99
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	12,2%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



низький рівень

Деталізація умов, створених ОМС для розвитку ОСББ

-1- Сприяння розвитку ОСББ у Северодонецьку наразі знаходиться в «пасивній» фазі, що виглядає як згорання руху підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Раніше в рамках «Програми сприяння діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на території міста Северодонецька на 2016 - 2017 роки» та «Міської цільової Програми сприяння діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на території міста Северодонецька на 2018 - 2019 роки» **було передбачено виділення фінансування в обсягах:**

- 2016 р. – 1,1 млн грн
- 2017 р. – 5,1 млн грн
- 2018 р. – 7 млн грн.
- 2019 р. – 5 млн грн.

за такими сферами:

- на обмін досвідом та організацію навчань
- виготовлення технічних паспортів, планів та схем інженерних мереж

«По программе софинансирования сделали практически всем, кроме семи домов, документацию техническую на дом» (Северодонецьк, ГІ, КП)

- виготовлення землепорядної документації
- капітальні ремонти житлових будинків ОСББ

«Была городская программа от местной власти. На капитальный ремонт домов. И вообще выделяли деньги под. определенные проекты, я себе поменял систему отопления в доме» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

- підвищення енергоефективності будівель

«Участвовали в одной городской программе, взяли «теплый кредит» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«Я себе сделала крышу, очень дорогостоящий проект был под. 500 тысяч гривен. Там 50% ПРООН был, 45% город и 5% ОСМД» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

- встановлення засобів обліку
 - проведення експертного обстеження ліфтів.
- 2- Актуальні напрямки підтримки ОСББ охоплюють наступне:**
- **методична допомога ОСББ**
Підстава: Рішення № 288 "Про затвердження складу і положення Ради з питань створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку"
 - **інформаційно-роз'яснювальна та просвітницька робота зі співвласниками ББ / ОСББ**
 Основні напрямки роботи: сприяння створенню ОСББ та управляючих компаній, підвищення рівня інформованості та активності членів існуючих ОСББ щодо захисту своїх прав, лобювання інтересів та ефективної роботи з розвитку житлово-комунального господарства, інформаційного та правового сприяння новоствореним ОСББ на початковому рівні зі створенням умов для подальшого інформаційного та правового супроводження; інформаційно-просвітницька робота з мешканцями міста щодо переваг та перспектив створення ОСББ; роз'яснення законодавчих актів та інших нормативних документів, що регулюють діяльність ОСББ; розгляд заяв, звернень, скарг громадян, членів ОСББ, що стосуються діяльності і створення ОСББ та надання їм практичної допомоги; надання індивідуальних консультаційних та навчальних послуг ініціативним групам, що утворюються в багатоквартирних будинках
Підстава: Рішення № 15 "Про затвердження Стратегії розвитку міста Северодонецька на період до 2020 року"
 - **розвиток ОСББ**
Підстава: Рішення № 4689 "Про затвердження "Плану дій зі сталого енергетичного розвитку м. Северодонецька до 2020 року"
 «Сейчас в Северодонецке местных программ по развитию ОСББ нет» (Северодонецьк, ГІ, КП)

Деталізація проявів низької зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

-1- Відсутність комунікації «влада-ОСББ»

«Городская власть знает, что мы существуем, нас недолго искать. Стоит хотя бы одного набрать, но там информационный вакуум. Они не хотят с нами общаться» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«Хотелось бы коммуникации с местной властью. Опыт показал, мое личное мнение, что власти у нас в городе нет» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

-2- Закриття Ресурсного центру розвитку ОСББ

«К закрытию Ресурсного центра привела местная власть» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«Ресурсный центр город просто сократил. Нас подали на сокращение и все» (Северодонецьк, ГІ, КП)

-3- Політичне підґрунтя псування стосунків

- перетягування Ресурсного центру як канату різними політичними силами
 «Если бы центр открыли не при ОМС в Северодонецке - сдох бы. Потому что дураки, полезли в политику. Каждая партия хочет, чтоб только их был центр, чтоб только их сторонников консультировали. Из-за этого

грозився і центр. Це прямий шлях управління, я скажу проголосувати за того, вони проголосують. Вони і испугались» (Северодонецьк, ГІ, КП)

- опозиційність голів правління ОСББ по відношенню до місцевої влади
«Закрили Ресурсний центр, тому що все ОСМД ушли в опозицію. Вони поняли, що підтримки місцевої влади не буде на виборах і вони вирішили подложити свинью» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

- бачення в русі ОСББ суперника
«Не нужно растить лидера. Лидер – это они у нас, местная власть» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

«Поступила команда сверху, что председатели ОСМД не должны быть вместе. Если они будут вместе, то они будут представлять реальную силу и угрозу для городского совета» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

Деталізація інституційної підтримки ОСББ

- 1- Єдиним проявом інституційної підтримки з боку міської влади наразі можна вважати існування Ради з питань створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, яка фактично є робочою групою – до її складу входять не тільки посадові особи.

Втім, співвласники багатоквартирних будинків критично ставляться до всього, що пов'язано з ОМС.

«Нам нужен независимый от городской власти центр» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

- 2- В місті є Асоціація ОСББ, але вона не виконує консультативну чи адвокаційну функцію.

«Есть Ассоциация, но она ничего не делает. Она Ассоциация как ОСМД, а не как общественная организация. Это ни о чем. Это чисто для себя» (Северодонецьк, ГІ, КП)

- 3- На відміну від інших міст без інституційної підтримки, у Северодонецьку фактично відсутні практики мережування і обміну досвідом всередині міста.

«Сейчас закрыли Ресурсный центр, нет абсолютно никакой поддержки. Все на плечах ОСББшников лежит» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

На стадії реалізації:

«Мы сейчас собираемся создавать Ассоциацию ОСМД своего района и подготавливаем людей к этому» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ББ

Северодонецьк має один з найгірших показників задоволеності життям серед 10 міст Донецької та Луганської області, в яких було опитано співвласників багатоквартирних будинків, де створено ОСББ. Це певним чином впливає на специфіку сприйняття – схильність до песимізму. Зокрема, це відображається і в ставленні до міста - оцінка задоволеності благоустроєм населеного пункту найнижча серед 10 міст Донеччини та Луганщини, в яких досліджувалась громадська думка співвласників багатоквартирних будинків з формою управління ОСББ - 45% опитаних незадоволені тією чи іншою мірою.

Окрім цього, северодончанам **властива виразна екстернальність** – 41% містян вважає, що їхнє життя в рівній мірі залежить від них самих та від обставин, а 37% впевнені, що зовнішні фактори впливають на їхнє життя більше, ніж вони самі (мал. 2).

Образи будинку сформовані, детальні, в них зчитується певна емоція / відчуття, але вони передають скоріше саме стан будинку і пригнічують більше, аніж образи будинків мешканців прифронтових міст.

Образ # 1.

Функціональна неспроможність.

«Чуть ниже среднего роста, седой с палочкой. Плохо работают внутренние органы, геморрой за собой волочет» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ч)

«Мой дом чуть помладше, но с циррозом печени, почки не функционируют. Шлаки выводятся через отдельную трубку» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

Образ # 2.

Занедбаність.

«Пожилый, безработный, в плохой одежде, не отмытый» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

«Опустившийся человек, в моем понимании – «дно». Одна и та же одежда во все времена дома, унылый, хмурый и груз за спиной» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

«Иногда воняет» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

Образ # 3.

Людина без майбутнього.

«Мужчина, очень немолодой» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

«Но с памятью о великом прошлом, когда его построили, убирали площадки» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ч)

Образ #4.

Марні зусилля.

«Сверху красивый, а внутри, конечно, все печально» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

«У нас волосы покрашены, у нас крыша сделана» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

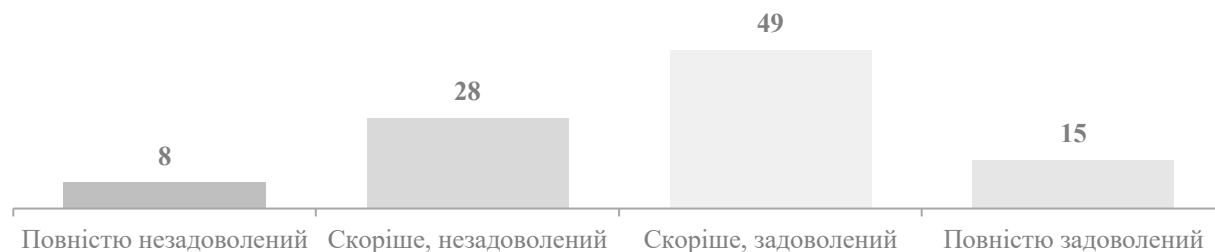
Образ #5.

Аморфність, невизначеність.

«Бесхарактерный он» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

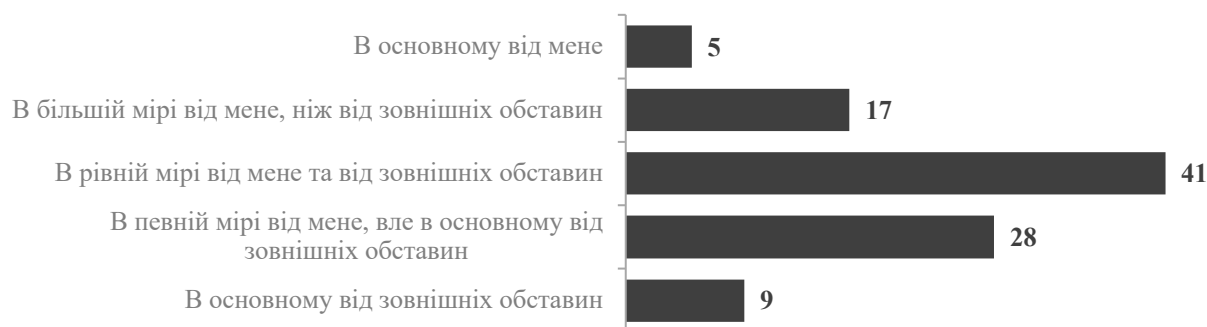
«Бесполое существо» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

Мал. 1. Загальний рівень задоволеності власним життям (у %)



Фактично, кожен третій не задоволений власним життям і тільки кожен п'ятий вважає, що може щось змінити, не покладається на долю.

Мал. 2. Специфіка сприйняття впливу зовнішніх обставин на життя (у %)



Образ ОСББ

Образи ОСББ, порівняно з образами ББ, більш оптимістичні. Формування самих образів підкорено іншій логіці – акцент не на стані будинку, а на специфіці управління, ставлення співвласників багатоквартирних будинків до ОСББ.

Можна виокремити два типи образів:

- 1- одноосібні персоніфіковані
- 2- пов'язані зі спільнотою

Образ # 1.

Розгубленість.

«Несмышленный ребенок» (Сєвєродонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

Образ # 2.

Інертність.

«Это человек между 30 и 50 где-то, занимающий уже ближе к Европе, который хочет, чтоб было чисто-красиво, но еще не понимающий, что кроме него это никто не сделает. Он еще оглядывается, что может меня кто-то подтолкнет. Он уже не хочет назад, в Советский Союз» (Сєвєродонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

Образ # 3.

Необізнаність.

«Я, в силу того, что бывший учитель, я на свой дом смотрю как на учеников класса. Ты приходишь, ты учитель, ты главный там и то, что выстроишь, то у тебя и будет. Их нужно научить, им нужно показать. Да, это тяжелая работа, да, нужно не потерять собственное лицо. Да, нужно работать с правлением. Нужно абсолютную прозрачность во всем и создать правила игры. Как ты будешь относиться к людям, как ты будешь реагировать на их страхи. ОСМД – это неизведанная отрасль для них, они боятся, они не знают. Они не от того, что они злые и недобрые, что хотят вам сделать гадость. Они просто не знают что это такое. Людям нужно рассказать, убрать их страхи ночные» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

Образ #4.

Революційність.

«У меня ОСББ ассоциируется с самоорганизацией и грубо говоря, революцией» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«Я считаю, прогрессивное сообщество. Единственное, что дает нам хоть чуть-чуть воздуха и надежда на будущее» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ

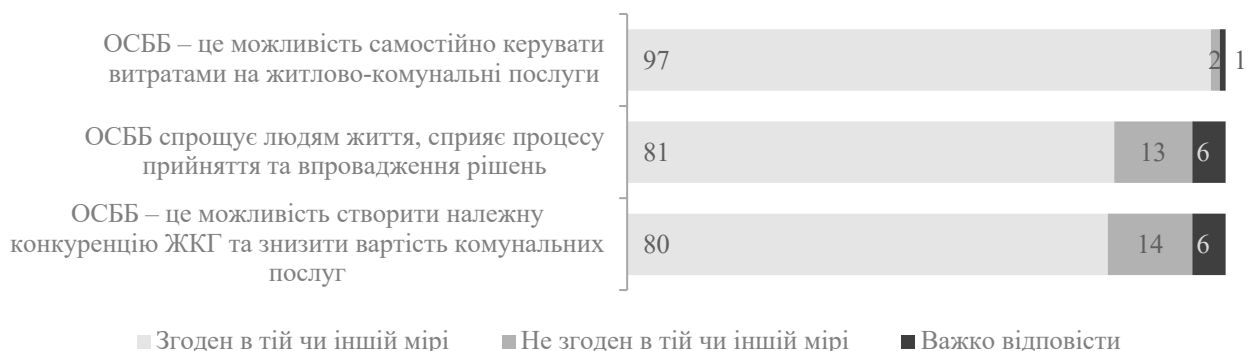


позитивне

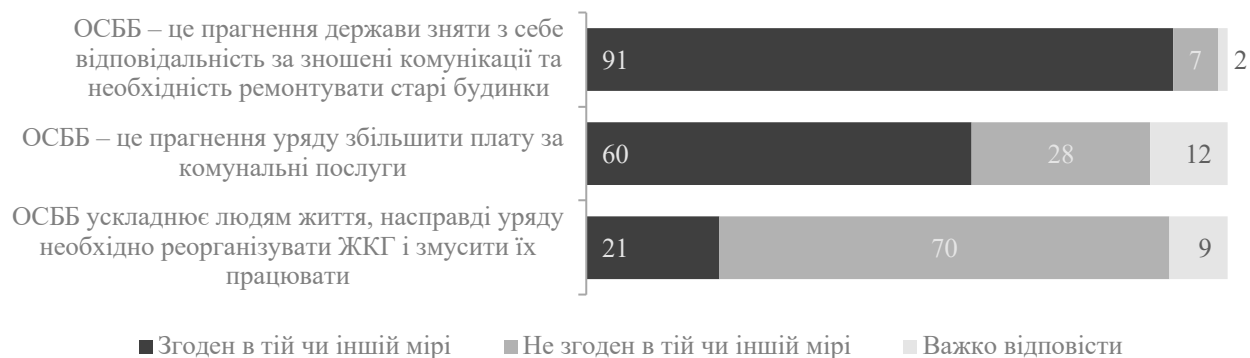
Ключові показники, важливі з точки зору розуміння специфіки кейсу:

- 1- Наразі неможна казати про те, що северодонецчани вільні від стереотипів чи острахів з приводу ОСББ, та все ж таки, ставлення загалом позитивне – ідею створення підтримували 67% респондентів (мал. 6), а задоволені тою чи іншою мірою роботою ОСББ 78% співвласників багатоквартирних будинків (мал. 8).

Мал. 3. ОСББ як можливість (у %)



Мал. 4. Негативні образи ОСББ (у %)



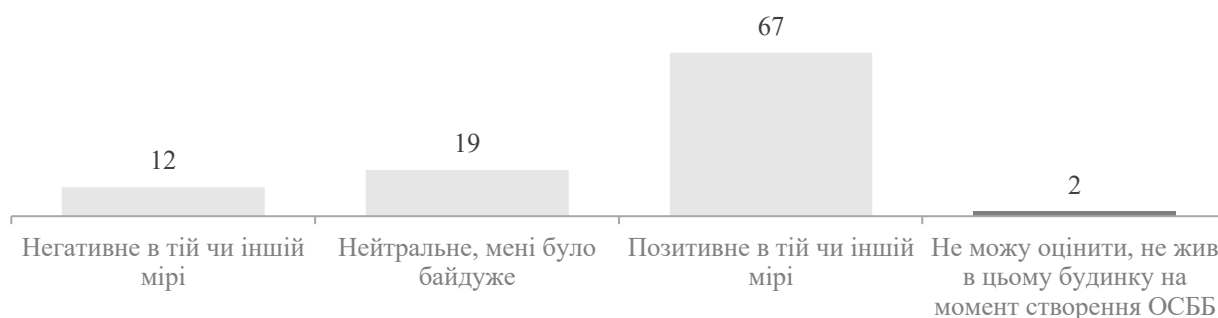
Мал. 5. Межі відповідальності (у %)



-2- Неоднозначною є оцінка сприятливості умов в місті для створення ОСББ – кожен 6 співвласник багатоквартирного будинку не зміг оцінити, а думки тих, хто визначився розділились майже порівну (мал. 5).

Деталізація ставлення власників квартир до ОСББ

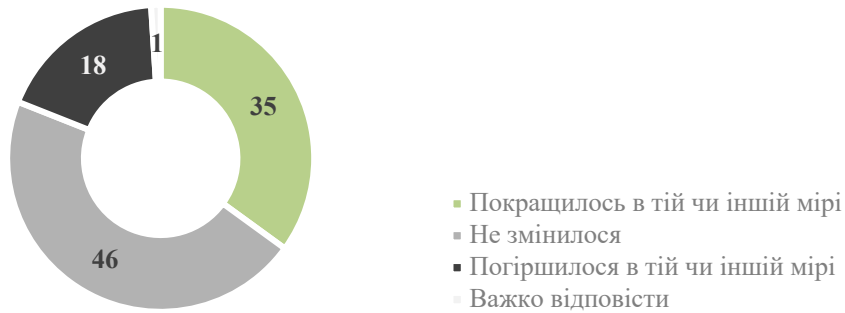
Мал. 6. Ставлення власників квартир до створення ОСББ у їх будинку (у %)



-1- Кожен 8 власник квартири був проти обрання ОСББ як форми управління будинком. Людям старше 50 років це рішення давалось, вочевидь, найважче, адже саме ці категорії демонструють лідируючі позиції як по прибічникам, так і по тим, хто не схвалював ідею створити ОСББ (табл. 1).

Табл. 1. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі віку респондентів в (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	-	8	6	18	19
Нейтральне, мені було байдуже	29	30	23	9	11
Позитивне в тій чи іншій мірі	63	55	71	73	70
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	8	7	-	-	1
Всього	100	100	100	100	100

Мал. 7. Зміна ставлення до ОСББ після його створення у будинку (у %)

Табл. 2. Як змінилась думка населення ДО та ПІСЛЯ створення ОСББ у їх будинку (у %)

Попереднє ставлення	Покращилось в тій чи іншій мірі	Не змінилось	Погіршилося в тій чи іншій мірі	Всього
Негативне в тій чи іншій мірі	33	25	42	100
Нейтральне, мені було байдуже	35	54	11	100
Позитивне в тій чи іншій мірі	35	48	17	100

-2- Тих, хто змінив думку про ОСББ на краще вдвічі більше, аніж тих, хто втратив оптимістичне бачення ідеї після створення (табл. 2). Але аргументація зміни ставлення на краще не завжди предметна (табл. 3). Щодо пояснення протилежних змін, то основні аргументи також позбавлені сутнісного змісту і базуються радше на власних оцінках, аніж на фактах.

Табл. 3. Причини покращення ставлення до ОСББ (відповідь на відкрите питання)

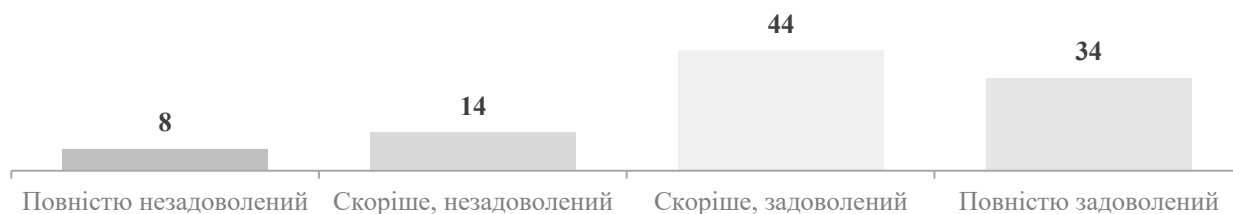
Варіанти відповіді	Частота
Абстрактне (почали щось робити тощо)	28
Замінили вікна / двері	12
Проведення ремонтних робіт	10
Покращили освітлення	7
Відремонтували покрівлю	5
Робота правління ОСББ	5
Стало чистіше	4
Благоустрій прибудинкової території / озеленення	3
Замінили труби / комунікації	3
Встановлення лічильників	1
Оперативно приймаються рішення / виграємо конкурси, гранти	1
Зменшились комунальні платежі	1

Табл. 4. Причини погіршення ставлення до ОСББ*(відповідь на відкрите питання)*

Варіанти відповіді	Частоти
Відсутність діяльності	13
Погане правління ОСББ	10
Розчарування	8
Відсутність звітності	3

Табл. 5. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ (у %)

Параметр	Зміни на гірше	Змін немає	Зміни на краще	Важко відповісти
Освітлення у під'їзді	-	28	72	-
Чистота у під'їзді	1	40	58	1
Чистота вулиць та ефективність прибирання	1	45	54	-
Рівень озеленення прибудинкової території	1	48	50	1
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	4	50	46	-
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	2	50	46	2
Технічний стан будинку	6	51	42	1
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	5	55	40	-
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	1	65	34	-
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	1	65	34	-
Температурний режим у приміщенні	2	64	33	1
Стан ліфтів у будинку	2	61	26	11
Вивіз сміття	1	70	26	3
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	2	78	20	-
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	7	84	8	1
Стабільність водопостачання	-	92	7	1
Стан внутрішньоквартальних доріг	6	87	7	-
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	6	88	6	-
Стабільність роботи центрального опалення	4	92	4	-

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

Мал. 9. Задоволеність окремими аспектами життя в ОСББ (у %)



Табл. 6. Згуртованість мешканців ОСББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	-	13	57	30
Вітаюся з сусідами	-	12	55	33
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	6	45	37	12
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	20	63	15	2
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	47	45	6	2
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організуємо спільні свята і т.д.	62	34	3	1

Табл. 7. Реалізовані ОСББ проекти для покращення умов життя / благоустрою (відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Ремонт під'їздів	39
Покращення освітлення	33
Заміна вікон / дверей	29
Благоустрій прибудинкової території / озеленення	19
Заміна труб / каналізації	17
Ремонт покрівлі	11
Заміна електропроводки	7
Ремонт підвалу	5
Покращення чистоти	4
Встановлення лічильників	4
Дитячі та спортивні майданчики	2
Ремонт фасаду будівлі	2
Ремонт ліфтів	2
Ремонт тротуару	1
Утеплення	1
Нічого	7

Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

1. ОСББ – це єдина змога змінити на краще свій будинок

Бачення переваги даної форми управління будинком заснована на порівнянні з минулим досвідом обслуговування, а також на різниці між сервісом керуючих компаній (станом будинків, що користуються їхніми послугами) і наявними умовами в ОСББ. Предметність вигід підтримується емоційним забарвленням, сповнена сподівань і віри, що обов'язково буде краще, аніж було.

«В ходе работы все убедились, что ОСМД – это гораздо лучше ЖЭКа. Потому что мы сделали много, очень много проблем порешали» (Северодонецк, ФГД, ОСББ, ч)

«Управляющая компания похуже обслуживает, чем ОСМДники» (Северодонецк, ГІ, КП)

«Это единственный шанс что-то сделать лучше» (Северодонецк, ФГД, ОСББ, ж)

2. У створення ОСББ немає ризиків

«Рисков никаких, наоборот только плюсы» (Северодонецк, ГІ, КП)

3. ОСББ – це інструмент контролю місцевої влади і бюджету міста

«Если создать в нашем городе большинство ОСББ, мы контролируем свои деньги, куда они идут, таким образом, мы контролируем и местную власть. Эти же деньги, эти налоги оседают здесь, по месту и их потом мы будем контролировать, куда они пойдут» (Северодонецк, ФГД, ОСББ, ч)

4. ОСББ – можливість підвищити вартість житла

Здорожчує вартість житла не сам факт створення ОСББ, а реалізовані проекти, які сприяють покращенню матеріально-технічного стану будинку.

«Мы пенсионерам рассказываем, что чем лучше дом, тем выше стоимость недвижимости, тем лучше наследство они смогут оставить» (Северодонецк, ФГД, ОСББ, ж)

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Специфічні

1. Недоведення справи до кінця

В місті є зацікавленість у створенні ОСББ, час від часу активісти організують збори, але чогось не вистачає для переходу до дій. Даний бар'єр, при наявності інституційної підтримки може стати драйвером.

«У нас ОСББ не оформлено, но долгое время самые активные жители дома муссируют эту тему» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

«Большая часть людей, которым 30-40, мы столкнулись с тем, что у людей какие-то свои беды в головах, свои заботы, дети. Они не заинтересованы. Все, поговорили и разошлись» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

2. Прив'язаність до «ЖЕК»

«ЖЕК» асоціюється з інститутом, який був завжди і не сприймається як постачальник послуг, якого можна змінити. Більше того, саме його існування (навіть в образі сучасної керуючої компанії, що може не мати нічого спільного з «ЖЕКом») діє як заспокійливе.

По-перше, це фізичне місце, куди можна завітати. Альтернативою може бути пропозиція створення офісу ОСББ в будинку.

По-друге, існування практики перекладання відповідальності – «ЖЕК» може бути винен в усьому, а я, як співвласник багатоквартирного будинку – ні.

«Было много тех, кто говорил: «Зачем оно нам нужно, мы лучше будем в ЖЭК сидеть спокойно». Много таких было, треть дома точно» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«В ЖЭК я хоть пойду, пожалуюсь, а здесь я на кого пожалуюсь? – так бабушки говорят» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ч)

«Они вообще привыкли, что ЖЭК был, ЖЭК и остался. ЖЭК должен и обязан. До сих пор еще ментальность. Это основная проблема» (Северодонецьк, ГП, КП)

Типові

1. Відсутність лідера / ухиляння від відповідальності

«Люди не хотят нести ответственность.» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

«Есть желание, но никто не хочет на себя ответственность брать» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«У людей есть желание: «Мы хотим», но некому этим заниматься» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

2. Спроби винайти максимально вигідну фінансову формулу об'єднання

«Просчитывали года два назад, пришли к выводу, что ОСМД в одном доме – не выгодно. Нужно минимум два, а лучше три, четыре. В других домах люди настроено к этому отнеслись» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ч)

«А взять несколько домов в связку, то каждый будет тянуть на себя» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ч)

«Даже пятиэтажки не берутся ОСМД, потому что говорят не выгодно. Нужно хотя бы два-три, но тогда крыши много и подвалов» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

3. Перестороги за шахрайство

«Первый страх, что мы сейчас назначим себе какого-то директора и он сразу будет воровать. Ничего не делать, воровать, а компания, которая нас обслуживает, по любому его будет и он нас вообще два раза обворует» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ч)

«Есть моменты, когда председатель за карточку, на которой лежат взносы, в три часа ночи покупает пиво и колбасу» (Северодонецьк, ГІ, КП)

«Среди старожил тоже консенсуса нет, это же нужно голову этого выбирать, секретарь, бухгалтер и все сразу так, ага «этот тырит деньги» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

4. Страх, що в ОСББ квартира виступає інструментом застави

«Есть неуплаты. Долги нужно возвращать и очень много людей по этому поводу шизило, переживали, что квартиры будут забирать» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ч)

«Меня наш подрядчик, который делал крышу, просил приехать и рассказать людям. Они готовы, но они боятся, боятся этих «теплых кредитов», за которые у них заберут квартиры. Им нужно рассказать как это работает, что может быть сделано, как обычные люди могут создать ОСМД и стать хозяевами дома. Я часа три рассказывала, отвечала на вопросы, даже самые нелепые, часа три убирала их страхи» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

5. Перекладання всіх проблем і їхнє вирішення на голову правління ОСББ, що ставить під сумнів сталість об'єднання

«Три ОСМД розвалилось из-за председателя, из-за нежелания заниматься. До сих пор числится в минюсте, что ОСМД, но никто им не занимается. Есть суды по председателю» (Северодонецьк, ГІ, КП)

«В случае чего все будут звонить председателю. Забилась канализация, нет воды, нет газа или чего-то слишком много. Кран или розетка в квартире сломалась» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

«У нас получается, что крайний - председатель. У нас редкий случай, когда правление работает как надо» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

6. Незадовільний стан житлового фонду і відсутність відповідної документації на будинки

«Это очень тяжелый труд. Жилой фонд и те пальмы с бананами, которые обещались – это несовместимые вещи. Мы получаем, мягко говоря, кирпичные сараи» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

«Нет документов на дома, это у нас не один дом, это правило» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

7. Відтік населення, і, як наслідок, покинуте житло

«Куча квартир, которые съехали» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

«Много пустующих квартир, которые выехали на работу в Европу, Киев. У нас единицы остались. У нас в подъезде только три семьи осталось, либо пенсионеры, которым не надо ничего» (Сєвєродонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



середній рівень

Практики громадської участі на рівні будинку

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1- 42% співвласників багатоквартирних будинків декларують свою участь у більше половини усіх загальних зборів, які відбувались у ОСББ за останній рік (мал. 10).
- 2- Соціально-демографічні портрети сумлінних відвідувачів зборів і тих, хто зазвичай неprisутній є традиційними – молодь має стабільно низьку явку, особи старше 60 років – найвищу (табл. 8).

Мал. 10. Частота участі у загальних зборах ОСББ (у %)

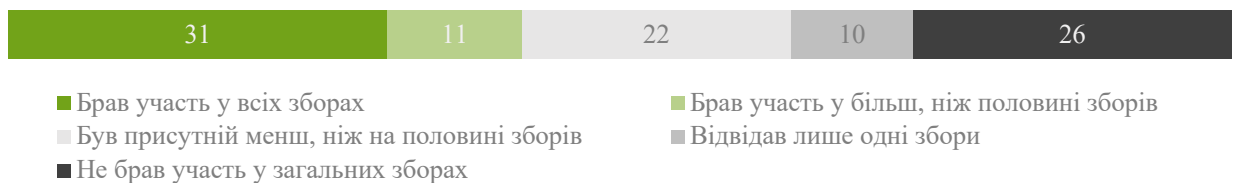


Табл. 8. Частота участі у загальних зборах ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Брав участь у всіх зборах	21	22	11	35	47
Брав участь у більш, ніж на половині зборів	4	13	11	3	17
Був присутній менш, ніж на половині зборів	17	25	32	27	13
Відвідав лише одні збори	8	10	17	12	8
Не брав участь у загальних зборах	50	30	29	23	15
Всього	100	100	100	100	100

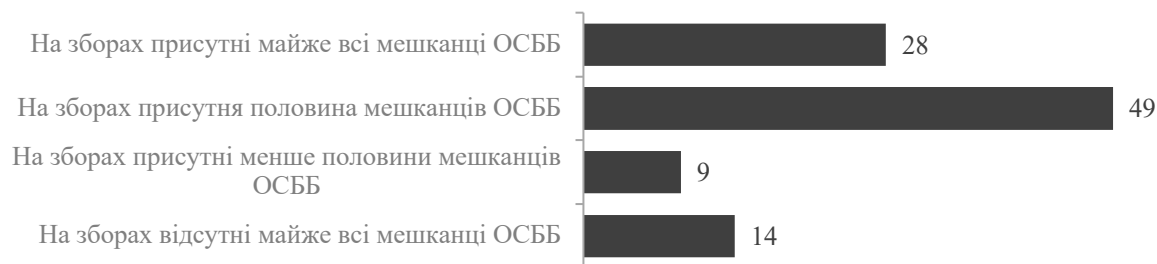
Табл. 9. Бар'єри участі у зборах ОСББ

(можливо декілька варіантів відповіді)

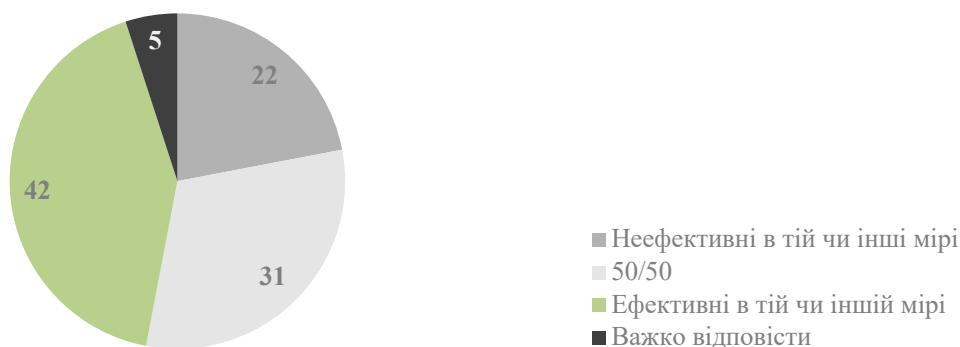
Варіанти відповіді	%
У мене немає на це часу	65
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – люди не прислухаються один до одного	12
Це пуста трата часу - інформацію можна розміщати на інформаційних стендах (дошках оголошень)	6
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – всі рішення приймаються одноосібно	5
Мені не дають змогу висловити свої думки	2
Інше	19
<i>Бере участь інший член родини (12)</i>	
<i>Стан здоров'я не завжди дозволяє бути на зборах (6)</i>	
<i>Не інформують про проведення зборів (3)</i>	

Збори не проводились (1)
Є більш компетентні люди (1)

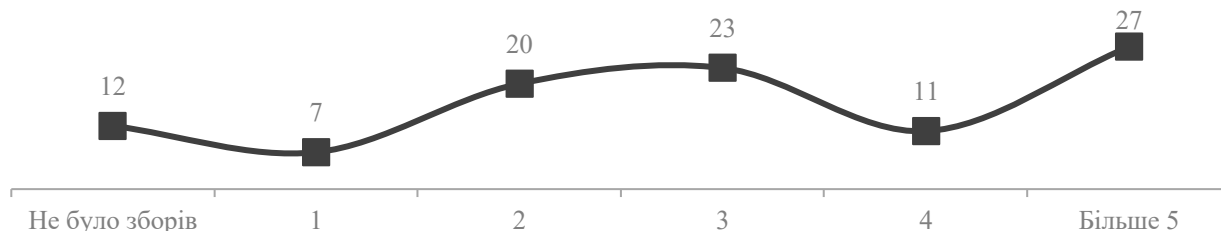
Мал. 11. Оцінка активності участі власників квартир в ОСББ у роботі загальних зборів (у %)



Мал. 12. Оцінка ефективності роботи загальних зборів ОСББ (у %)



Мал. 13. Приблизна кількість загальних зборів ОСББ за минулий рік (у %)



-3- Середня кількість загальних зборів ОСББ на рік у Северодонецьку – 9 на рік. Це втричі більше, ніж середній показник по іншим містам Донецької та Луганської області, які брали участь в опитуванні.

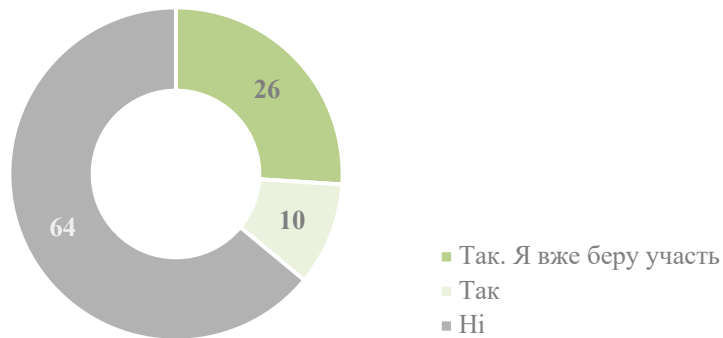
Табл. 10. Канали звітування про діяльність ОСББ (можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
На загальних зборах	72
Дошки оголошень	74
Чат у Вайбер	14
Інформаційні буклети	4
Чат в Телеграм	1
На офіційній сторінці ОСББ у соціальних мережах (Фейсбук / Інстаграм тощо)	3
Інше	7
Немає звітності (11)	
Особисте спілкування (2)	
Розсилка поштою (1)	

-4- Правління ОСББ використовує більш звичні форми звітування, не особливо вдаючись до сучасних інструментів – соціальних медіа та чатів.

- 5- Наразі поінформованість про стан справ в ОСББ на середньому рівні – 59% знають все або майже все про те, що відбувається в їхньому об'єднанні. При цьому, найнижчий показник поінформованості як раз серед молодшої аудиторії – це не можна вважати специфікою населеного пункту, але зв'язок між зручністю каналів інформування і поінформованістю є.

Мал. 14. Готовність долучатись до управління ОСББ (у %)



- 6- Серед міст з чисельністю населення понад 100 тис., у Сєвєродонецьку найвищий рівень готовності долучатись до управління ОСББ (сумарно відповіді «Так. Я вже беру участь» і «Так»).

Мал. 15. Портрет активних мешканців, які готові долучатись або вже беруть участь в управлінні ОСББ (у %)



Вік	
18 – 29	11
30 – 39	19
40 – 49	13
50 – 59	18
60 +	39
Всього	100
Участь у загальних зборах ОСББ	
Брав участь у всіх зборах	50
Брав участь у більш, ніж половині зборів	14
Був присутній менш, ніж на половині зборів	22
Відвідав лише одні збори	10
Не брав участь у загальних зборах	4
Всього	100
Поінформованість про стан справ в ОСББ	
Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	52
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	32
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	13
Я взагалі не знаю, що відбувається в ОСББ	3
Всього	100

Рушій активності голів правління ОСББ

■ Вже сформована історія успіхів

Спочатку існування ОСББ вирішує наболілі роками питання. Динаміка змін є позитивною, це додає впевненості у власні сили, і в те, що ОСББ – правильний шлях розвитку будинку.

«Мы сделали колоссальный объем работы. Они вчера не верили, что можно что-то было сделать, а теперь удивляются. На фоне выполненного, есть желание двигаться дальше» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

Бар'єр для активності голів правління ОСББ

■ Недооцінка співвласниками багатоквартирних будинків проведеної в ОСББ роботи

«К хорошему привыкаешь быстро, а плохое быстро забывается. У меня был такой момент, что говорю: «Нужно сделать баннер, повесить то, что было раньше. Чтоб вы не задавали вопросы». Им уже мало. Когда хорошо, им уже мало» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

Табл. 11. Громадська участь співвласників багатоквартирних будинків за останній рік

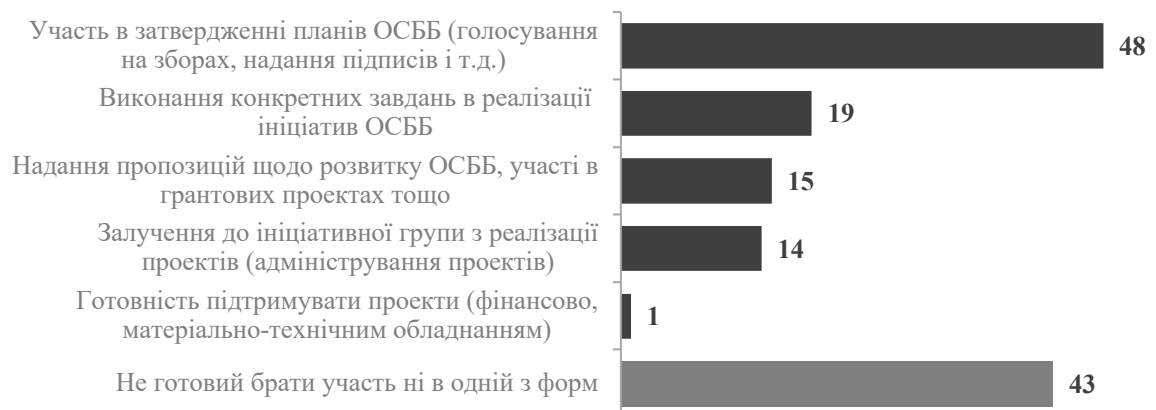
Варіанти відповіді	%
Спілкувались з сусідами про справи ОСББ	81
Читали інформацію про заходи, організовані вашим ОСББ	78
Брали участь у загальних зборах ОСББ	63
Брали участь у толоках, що організовувались ОСББ	54
Звертались до голови правління ОСББ з проханням чи уточненням інформації	48
Знайомились з рішеннями, протоколами чи іншими документами ОСББ	36
Не брав участь у жодній з форм активності	4

- 7- Не зважаючи на те, що відносно інших форм громадської активності на рівні будинку до знайомства з рішеннями/протоколами/документами ОСББ долучаються найменше співвласників багатоквартирних будинків, в порівнянні з іншими містами Донецької та Луганської областей, де опитано співвласників ББ з формою управління ОСББ – цей показник найвищий.
- 8- Залученість северодонеччан до участі у толоках є високою як для міста з чисельністю населення понад 100 тис. осіб.

Табл. 12. Ідеї для розвитку ОСББ для конкурсу міні-грантів (відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Утеплення будинку	23
Ремонт під'їздів	22
Капітальний ремонт будинку	22
Дитячі та спортивні майданчики	17
Благоустрій прибудинкової території / озеленення	12
Заміна труб / комунікацій	12
Заміна вікон / дверей	10
Ремонт опалювальної системи	10
Ремонт покрівлі	9
Автостоянка	7
Ремонт внутрішньоквартальних доріг	6
Заміна електропроводки	6
Ремонт підвалу	5
Ремонт ліфтів	2
Чистота (сміттєві баки, вивіз сміття, урни)	1
Освітлення	1
Ремонт фасаду будівлі	1
Проведення інформаційних заходів щодо ОСББ	1

Мал. 16. Готовність долучатись до різних форм реалізації ініціатив ОСББ (у %, можливо декілька варіантів відповідей)



-9- До активних форм громадської участі в ОСББ декларують готовність долучатись 23% співвласників багатоквартирних будинків, тоді як 53% готові виконувати більш пасивну роль.

Мал. 17. Портрет співвласників багатоквартирних будинків, готових долучатись до ініціатив ОСББ (у %)

47



53

Вік

18 – 29	14
30 – 39	18
40 – 49	17
50 – 59	20
60 +	31
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	35
Брав участь у більш, ніж половині зборів	14
Був присутній менш, ніж на половині зборів	20
Відвідав лише одні збори	9
Не брав участь у загальних зборах	22
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	36
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	38
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	24
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	2
Всього	100

Готовність долучатись до управління ОСББ

Так	55
Ні	45
Всього	100

Практики громадської участі на рівні міста

1. У Северодонецьку громадська активність на середньому рівні відносно інших міст. Втім, існуючі інструменти локальної демократії мають певні проблеми функціонування:

■ громадські слухання

Забавная история была по поводу принятия фин.программы. Для того, чтоб поучаствовать на вынесении итогов, когда приходишь, в зал, где сидят депутаты, тебя не пускают. У меня даже было с собой удостоверение журналиста, я могу попадать туда. Они говорят, что вам нужно за 10 дней вносить себя в список наблюдателей голосования, процедура делается на сайте, там есть специальная форма. Но, о заседании городского совета на сайте городского совета оглашается за два дня. Я очень расстроилась, мы вызывали патрульную полицию, пытались объяснить в чем нарушение Закона, они долго не могли понять, и, в итоге, не было дело открыто» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

■ бюджет участі

«Бюджет участия – это вообще больная тема. Я принимала участие. Я писала о создании площадки для выгула собак. Указали две площадки в центре города. Эти площадки в частном владении, у них есть потенциальный хозяин По логике как должно происходить: они должны посмотреть в кадастровый реестр, предложит нам те территории, которые могут соответствовать требованию проекта. У меня там все

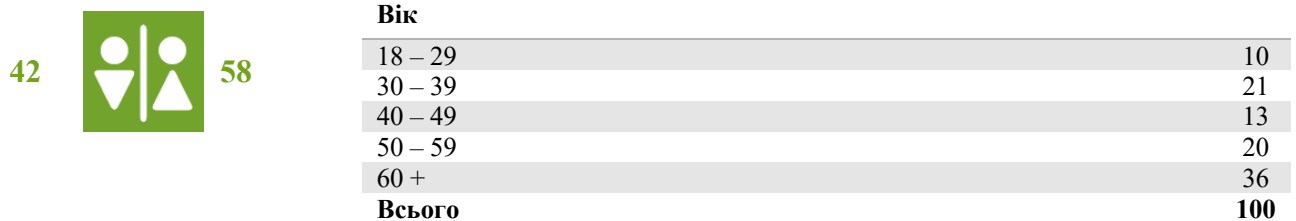
было заложено. Багрянцева не связалась с нами, просто взяли и убрали проект из списка, его не выставили для обозрения на сайте городского совета. Его просто удалили из реестра. Мы стали жаловаться, она говорит: «Все, время оспаривания прошло, будете подаваться в следующем году». Замечательная история. У них вот эта «неузгодженість інтересів» в горисполкоме часто в рамках общественного бюджета. Отвратительная организация и защита была какая-то теневая» (Северодонецьк, ФГД, не ОСББ, ж)

- 2- Про певну закритість міста свідчить і той факт, що Северодонецька міська рада єдина з 15 населених пунктів, що стали фокусом дослідження, котра не задовольнила запит на публічну інформацію (статистичні показники щодо житлового фонду та ОСББ), мотивуючи тим, що не є розпорядником інформації. Якщо це і є так, то не за всіма запитуваними параметрами, адже більшість з них використовується при розробці місцевих програм, Стратегії розвитку тощо.
- 3- Найвища активність громадської участі спостерігається в заходах, організованих громадськими організаціями (мал. 18). Така особливість характерна як відносно інших форм у Северодонецьку, так і відносно інших міст, де участь у дослідженні брали співвласники багатоквартирних будинків, де створено ОСББ.

Мал. 18. Практики участі власників квартир в ОСББ за останній рік. Соціально-політична активність (у %, можливо декілька варіантів відповідей)



Мал. 19. Портрет громадського активіста (у %)



Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	46
Брав участь у більш, ніж половині зборів	19
Був присутній менш, ніж на половині зборів	20
Відвідав лише одні збори	11
Не брав участь у загальних зборах	4
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	51
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	35
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	11
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	3
Всього	100

Готовність долучатись до управління ОСББ

Так	74
Ні	26
Всього	100

Навчання керівників ОСББ

Актуальні тематики

Наразі про предметне бачення потреб у навчанні голів правління ОСББ говорити складно. Донедавна в місті існував Ресурсний центр підтримки розвитку ОСББ, який задовольняв всі інформаційні потреби та сприяв формуванню необхідних навичок. Розвиток ОСББ ще відбувається інерційно, втім, за якийсь час потреба у знаннях буде актуалізована.

«Сейчас всей информации не хватает, раньше все было. Мы и видео снимали, и в Фейсбуке была своя страница. В Фейсбуке так и назывался: «Ресурсный центр с поддержки развития ОСББ міста Севеєродонецьк». Я там каждый день что-то сбрасывал. И юриспруденция, и бухгалтерия. С ноября я прекратил ее вести. Можно было туда зайти, вопросы задать, проконсультироваться, это было бесплатно все» (Севеєродонецьк, ГІ, КП)

«Когда был Ресурсный центр, Роман Александрович хорошо справлялся со своей задачей. Был классным консультантом юридическим и организационным, как все это правильно написать. Было хорошо» (Севеєродонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

Самі голови правління ОСББ зазначають, що їм потрібно все. Такий підхід є досить формальним, за ним не стоїть конкретної сфери чи тематики.

«Нам все нужно. У нас каждый день меняется законодательство. Законы меняются, финансы, технические знания» (Севеєродонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

Коли сферу вдається визначити, то існує потреба не в навчанні, а в постійному консалтингу. Це також є наслідком звички до Ресурсного центру – потрібна людина, здатна вирішувати проблеми, іншими словами, цікавить не «вудка», а «риба».

«Для меня основной момент – юридический. Нам нужен юрист» (Севеєродонецьк, ФГД, ОСББ, ч)

Заходи громадської активності

Затребувані формати

1. Міні-гранти для реалізації креативних ідей благоустрою

«У меня есть мечта. У нас в прошлом году Михаил Ивонин создавал на своей территории сквер для города. У нас есть возможность купить туда растения. Возле дерева потом будет стоять табличка. Мы участвовали.»

Я теперь хочу так сделать во дворе. Чтоб мне сделали макет двора, нарисовали где лавочки, где что, чтоб жители моего дома могли что-то из этого приобрести, если захотят. Это же для нас делают» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

2. Обміни досвідом

«Лучше показывать примером» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

«Очень бы хотели. Все передовые, все нестандартные ходы. Конечно, мы хотим знать больше» (Северодонецьк, ФГД, ОСББ, ж)

Формати, що можуть бути не підтримані місцевою владою

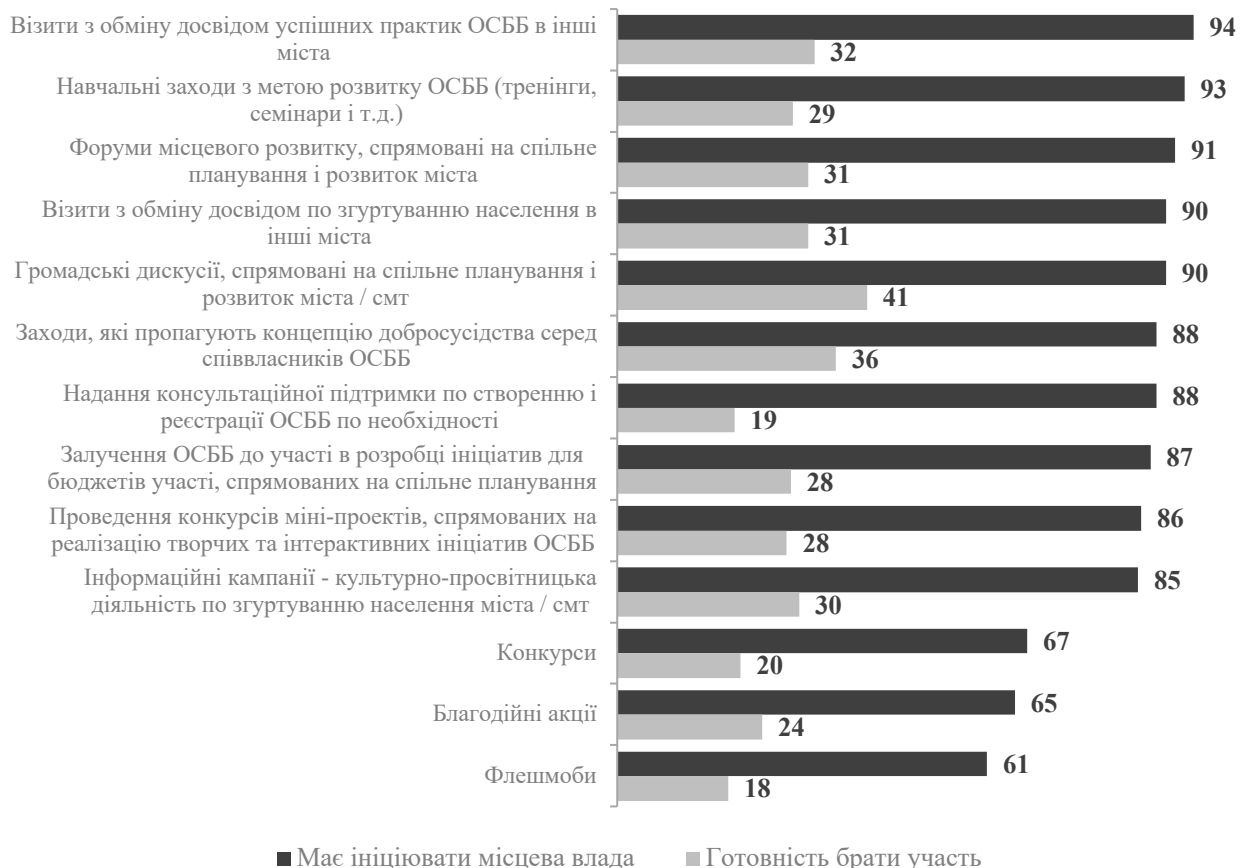
В цілому, щодо заходів, які б підтримала місцева влада, висновки робити складно – заступник міського голови, який керує напрямок ЖКГ унікав предметного спілкування на інтерв'ю, посилаючись на те, що питання ОСББ він знає поверхнево, бо він політична фігура і такі речі йому не дуже цікаві. Втім, він запевнив, що його думка цілком співпадає з думкою колишнього очільника Ресурсного центру.

«Пока с ума сошли. Какая политическая партия кричит, что там развивают, какая там. Смысла не будет, пока не решатся политические вопросы» (Северодонецьк, ГІ, КП)

«Когда выборы пройдут, тогда все будет. Когда кто-то сядет в кресло, тогда все нормализуется» (Северодонецьк, ГІ, КП)

Враховуючи неодноразове наголошення на надмірну політизованість всіх процесів у місті, на даний час не дуже доречно проведення заходів, спрямованих на спільне планування і розвиток міста – громадських дискусій, форумів місцевого розвитку тощо.

Мал. 20. Оцінка видів громадської активності, які має організувати місцева влада, та готовність власників квартир брати участь у цих заходах (у %)



РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

Северодонецьк – місто, в якому кращі часи для ОСББ можливо лишились позаду. Місто, в якому ОСББ виступає інструментом політичної боротьби.

Модель розвитку ОСББ

- Крок 1.** Северодонецьк – фокус уваги міжнародних проектів
Северодонецька міська рада розпочинає партнерство з проектами ЄС/ПРООН «Місцевий розвиток, орієнтований на громаду» та USAID «Муніципальна енергетична реформа в Україні».
- Крок 2.** Розробка місцевих програм – стимулів для розвитку ОСББ
За підтримки міжнародних партнерів в місті впроваджуються комплексні програми розвитку ОСББ.
- Крок 3.** Створення Ресурсного центру підтримки ОСББ
В рамках проекту Проект USAID «Муніципальна енергетична реформа в Україні» в місті відкрито РЦ ОСББ. Інституційна підтримка сприяє зростанню кількості і якості управління ОСББ.
- Крок 4.** Реалізація успішних кейсів
- Крок 5.** Закриття Ресурсного центру підтримки ОСББ
- Крок 6.** Завершення терміну дії стимулюючих програм
- Крок 7.** Інерційний розвиток

Позитивні результати:

- 1- відповідність моделі зовнішнім орієнтаціям співвласників багатоквартирних будинків – покладання не на власні сили, а на сторонню допомогу
- 2- формування позитивного фону – нарощування лояльності до ОСББ

Негативні наслідки/обмеження моделі:

- 1- без додаткового зовнішнього стимулювання інерційний рух розвитку ОСББ швидко впаде в стагнацію.

КЕЙС # 4 СВАТОВЕ

СПЕЦИФІКА КЕЙСУ: «ОСББ» НА РІВНІ ПІД'ЇЗДУ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	17 134
Кількість ББ	75
Кількість ОСББ	1
Кількість ББ, що входять в ОСББ	1
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	1,3%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



середній рівень

Деталізація існуючої ситуації

- Діє одна програма, що передбачає підтримку багатоквартирних будинків у вигляді стимулювання впровадження енергоефективних та енергозберігаючих технологій

Підстава: Рішення № 33/1 "Про затвердження міських програм на 2020 рік" від 24.12.2020

«У нас прийнята програма теж по енергоефективності. Ми спілкуємось з Ощадбанком з приводу «теплих кредитів» і вони говорять, що також, на сьогоднішній день, гроші є і вони можуть їх надавати» (Сватове, ГІ, ОМС)

- На сьогоднішній день у місті не створено жодної інституції, що функціонувала б з метою розвитку та підтримки ОСББ

«Їх нема, проте цим займається Міська рада. Не агенція, але я говорю, робота дійсно колосальна» (Сватове, ГІ, ОМС)

Деталізація зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

Дії, спрямовані на розвиток ОСББ:

- 1- проведення внутрішніх заходів міської ради, спрямованих на планування розвитку ОСББ

«Умови для розвитку ОСББ у місті створені дуже добрі. Минулого тижня як раз проходив захід по обговоренню питань розвитку ОСББ (Сватове, ГІ, ОМС)

- 2- проведення зустрічей зі співвласниками ББ для інформування про ОСББ, як форму управління будинком

«Інформації дуже багато і зустрічей дуже багато. Восени їздили по будинкам, по кварталам. Взимку ми не їздили, взимку ми сюди запрошували людей, проводили різні зустрічі» (Сватове, ГІ, ОМС)

- 3- залучення активних співвласників ББ до виїзних програм з обміну досвідом зі створеними ОСББ у інших містах Луганської області

«Ми постійно возимо людей. Поговорити та послухати добре, а на свої очі побачити – це ж добре» (Сватове, ГІ, ОМС)

- 4- підтримка ініціативних груп, що знаходяться в процесі створення ОСББ

«У нас уже в процесі створення декілька ОСББ, вже усі документи зібрано. Але поки ось в такому законсервованому вигляді вони і існують. Намагаємося їх підтримувати та переконати...» (Сватове, ГІ, ОМС)

- 5- відсутність чітко виробленого механізму інформування не заради інформації, а задля отримання конкретного результату – створення ОСББ. Більшість зустрічей міської ради з населенням носять ознайомлюючий характер, співвласники багатоквартирних будинків не мають розуміння що та як робити у подальшому

«Собирались, обговорювали, горсовет присутствовал. Предлагал сделать. Где я живу, рядом там с домом обсуждалось. Но поговорили и на этом все» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ч)

Інституційна підтримка ОСББ

Сильні сторони ОМС в роботі зі створення ОСББ:

- обізнаність у нормативно-правових актах, існуючих державних та міжнародних програмах, що спрямовані на розвиток ОСББ; інформаційна кампанія з метою сприяння розвитку ОСББ; робота з місцевим населенням, зокрема, співвласники ББ позитивно оцінюють співпрацю з міською радою:

«По городской власти у нас хорошо, везде свет на улицах сделали. Возле каждого подъезда лампочка, асфальты поделали» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ч)

«В основном горсовет реагирует на просьбы положительно» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ч)

Слабкі сторони ОМС в роботі зі створення ОСББ:

- інформаційні заходи не підпорядковані загальній меті - необхідності створення ОСББ. І тому існуюча практика не призводить до зростання кількісних показників будинків, де утворені ОСББ.

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ББ

Те, як бачать багатоквартирний будинок власники квартир, що активно беруть участь в управлінні будинком, залежить від:

- 1- стану житлового фонду
- 2- стану під'їзду та згуртованості сусідів.

Образ # 1.

Через відсутність капітальних ремонтів та загальної старості житлового фонду, багатоквартирні будинки асоціюються з людиною, пенсійного віку, яка усіма силами намагається підтримувати необхідний рівень здоров'я.

«Он стареющий, старее, старее все и старее. Капитальный ремонт нужен, а никто его не делает, а потом «БУХ» и развалился» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ч)

«Пытается как-то перышки чистить, периодически где-то что-то подчищают» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ж)

Образ # 2.

Відтворення функцій ОСББ на рівні під'їду.

«У нас маленькое ОСББ – это подъезд. Мы жители своего подъезда. Вот мы решили и все. Заходишь во второй, третий подъезд, там сарай. Заходишь в другой, там все выкрашено» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ч)

«Подъезд – наше маленькое государство» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ч)

Образ # 3.

«Сімейність» стосунків на рівні під'їзду.

«Отношения с соседями нормальные, дружественные. Но в семье всегда урод какой-то есть» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ж)

Образ # 4.

Інертне ставлення до змін на краще.

«Он пьяница, спокойный. Спокойно ждет изменений» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ч)

Одиницею для появи асоціацій виступає не завжди будинок, але й під'їзд. Існують приклади, коли в будинку з двох під'їздів знаходився в задовільному стані лише один.

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ



скоріше позитивне, оптимістичне

Деталізація ставлення до ОСББ:

-4- Високий рівень незадоволеності якістю обслуговуванням будинків та відсутність альтернативи

66% співвласників багатоквартирних будинків в тій чи іншій мірі незадоволені якістю роботи управляючої компанії «Сватово Благоустрій» (мал. 1), яка є єдиною обслуговуючою компанією, з якою мешканці міста вимушені укласти договір.

Невиконання функцій з управління ББ, змушує співвласників багатоквартирних будинків включатися в управління та вирішувати існуючі проблеми власними силами.

«У нас договора на вывоз мусора и уборку возле дома. Вообще там в контракте и уборка подъезда написана, но она у нас пожизненно не проводится» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ж)

Мал. 1. Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку (у %)



Мал. 2. Задоволеність окремими аспектами життя в будинку (у %)

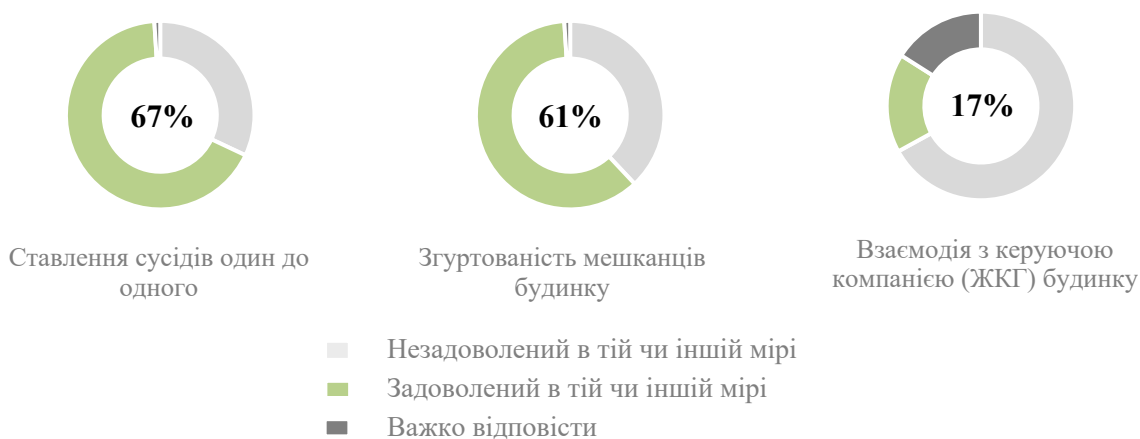
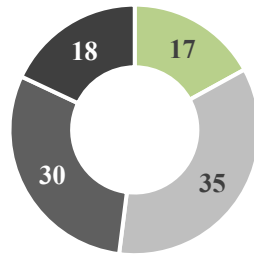


Табл. 1. Задоволеність умовами життя в будинку (у %)

Варіанти відповідей	Задоволений	Незадоволений	Важко відповісти
Вивіз сміття	84	16	-
Стабільність електропостачання	74	21	5
Чистота у під'їзді	73	26	1
Стабільність водопостачання	73	24	3
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	69	30	1
Рівень озеленення прибудинкової території	67	31	2
Чистота вулиць та ефективність прибирання	66	33	1
Освітлення у під'їзді	63	35	2
Стан внутрішньоквартальних доріг	60	37	3
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	58	40	2
Поточний ремонт конструктивних елементів	57	42	1
Ситуація з місцями для паркування автомобілів біля будинку	57	32	11
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	46	47	7
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	45	54	1
Температурний режим у приміщенні	39	58	3
Технічний стан будинку	31	65	4
Всього	31	64	5
Капітальний ремонт під'їзду	30	67	2
Стабільність роботи центрального опалення	6	14	80
Стан ліфтів у будинку	4	4	92

-5- Низький рівень глибинного розуміння ОСББ, як форми управління будинком. При цьому 65% респондентів, що знають про існування ОСББ без сутності та деталей, можуть стати базисом успішної інформаційної кампанії (мал. 3)

Мал. 3. Поінформованість про ОСББ як форму управління ББ (у %)



- Добре інформований
- Знаю суть, проте не знаю деталей такої форми правління
- Чув назву, але суті не знаю
- Не чув про таку форму управління ББ

Табл. 2. Поінформованість про ОСББ як форму управління ББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповідей	18 – 29	30 – 39	40 – 49	50 – 59	60+
Добре інформований	21	14	22	11	16
Знаю суть, проте не знаю деталей такої форми управління	32	29	39	41	34
Чув назву, але суті не знаю	18	31	24	41	33
Не чув про таку форму управління ББ	29	26	15	7	12
Всього	100	100	100	100	100

-6- Наявність розуміння того, що ОСББ – дієва форма управління будинком, яка дає можливість співвласникам багатоквартирних будинків бути розпорядниками коштів

Співвласники багатоквартирних будинків мають розуміння, що ОСББ гарантує прозорість фінансів та дасть змогу їм самостійно вирішувати, які першочергові проблеми потребують уваги.

«То, що ми платим сейчас, мы бы платили, но знали бы, что деньги будут идти на наш дом. Что нам отчитаются, что сделано, куда эти деньги пошли. Тут бы уже более понятно было бы» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ж)

Мал. 4. ОСББ як можливість (у %)



-7- Високий рівень позитивного сприйняття ОСББ не говорить про відсутність негативних образів та бар'єрів. Наразі співвласники багатоквартирних будинків сприймають ОСББ, як бажання держави зняти з себе відповідальність за ББ (мал. 5). Окрім цього звичка до «під'їзного об'єднання», яке є специфікою даного кейсу, створює бар'єр у вигляді відсутності очевидних вигід у необхідності відмови від того, що зараз зручно та дієво.

«Я был на этом обсуждении и как там было: что будет несколько домов в ОСББ, выберут главу, допустим, с 15го дома. И может больше финансов будет им идти. Та не, давайте жить, как и жили, по подъездам. Зачем нам вот этот председатель и компания?» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ч)

Мал. 5. Негативні образи ОСББ (у %)



-8- Основна вікова група співвласників багатоквартирних будинків, які негативно ставляться до перспективи створення ОСББ у будинку, – люди віком від 60 років (табл. 3). Небажання змінювати звичний устрій життя, нерозуміння перспектив самостійного управління будинком та звичка до турботи з боку держави – це те, з чим переважно пов'язаний нижчий рівень бажання змін по даній віковій групі.

«Ще один ризик, що населення міста, 7500 це пенсіонери. В багатоквартирних будинках живе дуже багато людей похилого віку, які не розуміють такої форми існування і які вже звикли до того, що вони не платять кошти нікуди за обслуговування будинку» (Сватове, ПІ, ОМС)

Мал. 6. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті (у %)

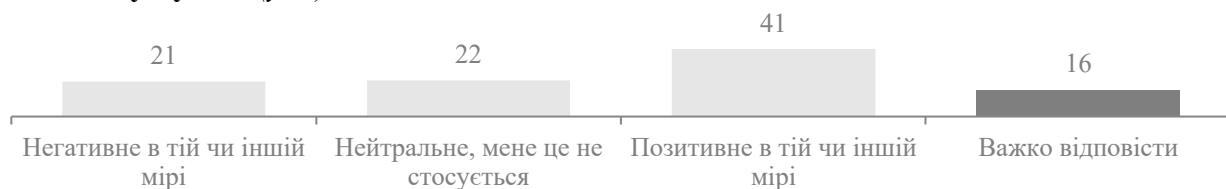


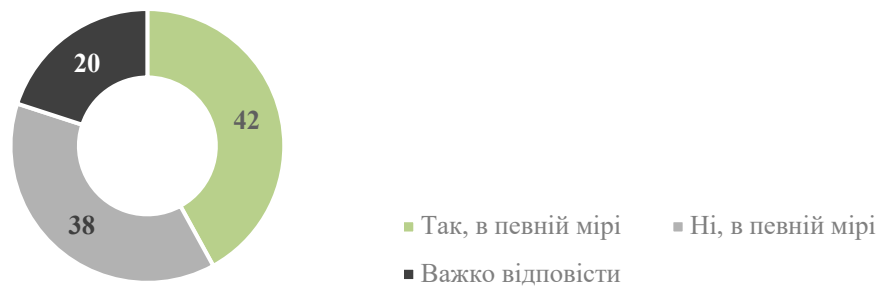
Табл. 3. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповідей	18 – 29	30 – 39	40 – 49	50 – 59	60+
Негативно в тій чи іншій мірі	11	6	24	19	33
Нейтрально, мене це не стосується	32	26	15	22	20
Позитивно в тій чи іншій мірі	46	51	41	44	30
Важко відповісти	11	17	20	15	17
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 4. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті у розрізі загального рівня задоволеності обслуговуванням будинку (у %)

Варіанти відповідей	Незадоволений в тій чи іншій мірі	Задоволений в тій чи іншій мірі
Негативно в тій чи іншій мірі	26	8
Нейтрально, мене це не стосується	17	38
Позитивно в тій чи іншій мірі	42	41
Важко відповісти	15	13
Всього	100	100

Мал. 7. Бажання створити ОСББ у будинку (у %)



Мал. 8. Портрет власників квартир, які мають бажання створити ОСББ у будинку (у %)



Вік

18 – 29	16
30 – 39	21
40 – 49	24
50 – 59	15
60 +	22
Всього	100

Поінформованість про таку форму управління будинком, як ОСББ

Добре інформований	56
Знаю суть, проте не знаю деталей	60
Чув назву, але сутності не знаю	32
Не чув про таку форму управління ББ	8
Всього	100

Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку

Незадоволений в тій чи іншій мірі	68
Задоволений в тій чи іншій мірі	15
Важко відповісти	17
Всього	100

Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

1. незадоволеність рівнем обслуговування єдиної управляючої компанії у місті «Сватове Благоустрій»
2. наявність категорії співвласників багатоквартирних будинків, які бачать у ОСББ можливість покращення умов проживання

Табл. 9. Причини бажання створити ОСББ у будинку (відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	Частоти	%
Абстрактне (покращення умов проживання, порядок, щось почнуть робити)	34	47
Відсутність альтернативи (ЖКГ)	12	16
Можливість самостійно розпоряджатись фінансами	7	10
Наявні успішні кейси ОСББ	6	8
Необхідність обрати господаря / керівника	4	5
Самоорганізація (готовність брати на себе відповідальність)	4	5
Можливість самостійно приймати рішення	2	3
Можливість подаватись на гранти	2	3
Інше	3	4

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Специфічні

1. Неготовність віддати управління в руки однієї людини

Співвласники багатоквартирних будинків звикли до спільного управління будинком, а ОСББ сприймається як передача повноважень до рук голови правління ОСББ. Своєрідним бар'єром тут стає нерозуміння власниками квартир, що ОСББ – не відповідальність одного, а командна робота кожного.

«У людей мало сподівань на Управителя, не виявляють такого бажання визначити і не виявляють бажання працювати в ОСББ. Тому, поки що, люди самі управляють будинками» (Сватове, ПІ, ОМС)

2. Незнання механізмів впливу на боржників

Даний бар'єр постає у двох варіаціях: нерозуміння того, що робити з існуючими боргами по будинку, а також як змусити платити внески у ОСББ тих, хто роками не сплачував їх до ЖЕКу.

«Есть те, кто ничего не хотят, нигде не платят, нигде ничего. Попробуй с них содрать» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ж)

3. Побоювання санкцій від управляючої компанії

Через те, що в місті одна обслуговуюча компанія, на балансі якої знаходяться ті ж сміттєві баки, співвласники багатоквартирних будинків мають побоювання, що створення ОСББ матиме для них негативні наслідки: підвищення тарифів, відмова від обслуговування тощо.

«Мы даже не знаем как ЖЭК поступит, когда у него появится конкурент. Вот организовался конкурент ЖЭКу. А у них в этот момент все мусорные баки, вывоз мусора. Какую цену установят?» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ч)

Типові

1. Відсутність лідера

«Не хватает инициативного человека, напористого» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ж)

«Занимался нужно чтоб кто-то этим. Может, никто не хочет ответственности» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ж)

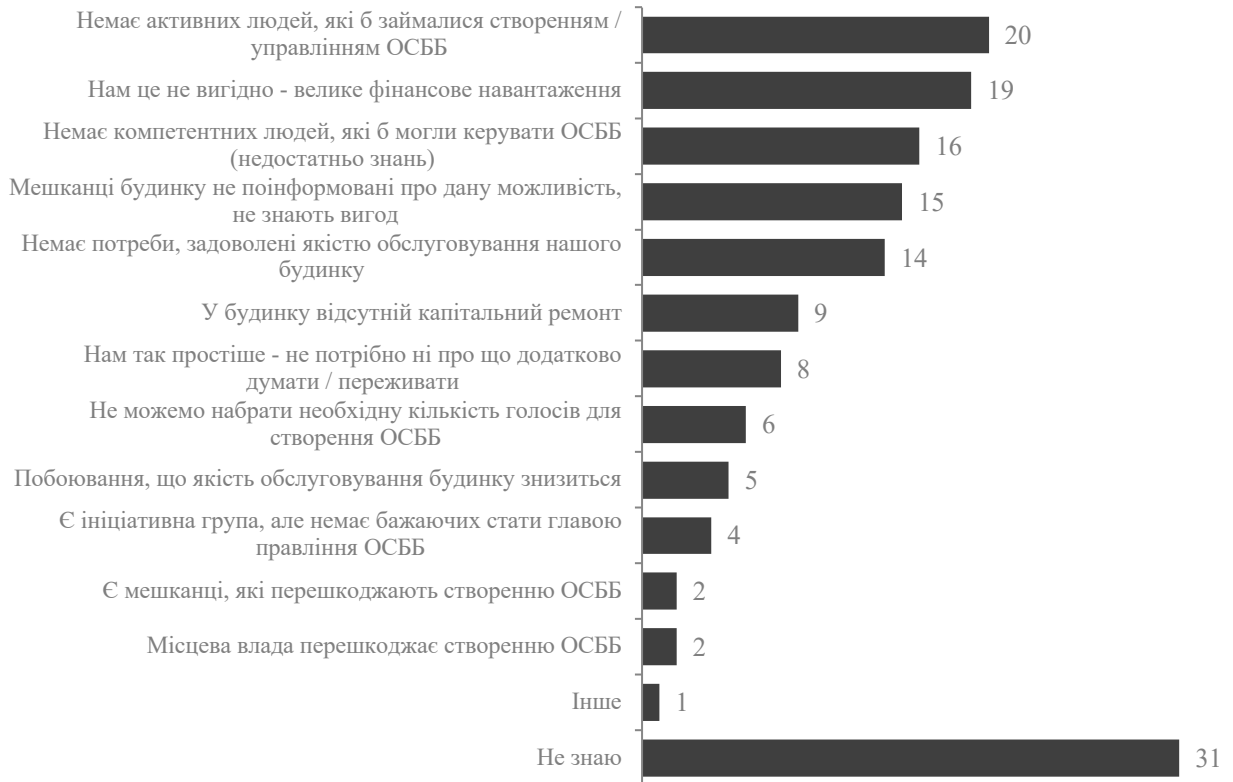
2. Велика кількість покинутих квартир

«Пока люди не вернуться, ОСББ не будет» (Сватово, ФГД, не ОСББ, ч)

3. Відсутність капітального ремонту будинку

«Есть только страх. ЖЭК нас сдает в таком убыточном состоянии, когда мы его подтянем?» (Сватово, ФГД, не ОСББ, ж)

Мал. 9. Причини нестворення ОСББ (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



низький рівень

Практики громадської участі на рівні будинку

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1- Місто характеризується високим рівнем включення співвласників ББ в управління будинком на рівні під'їзду (ремонти, прибирання під'їздів та прибудинкової території, збори тощо), 80% власників квартир беруть участь у тих чи інших заходах, організованих у будинку;
- 2- Високий рівень розуміння відповідальності співвласників ББ за благоустрій, так 78% респондентів підтримують думку «Чистота у нашому будинку залежить від самих мешканців».

«Когда есть проблема, ее нужно решать, а не идти куда-то, чтоб ее тебе решили. Легче самому это все сделать. Сделал сам и все, и забыл» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ч)

«Швейцарию надо делать у себя. Так оно повелось, и бордюры белятся, и клумбы» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ч)

Мал. 10. Межі відповідальності (у %)



Найпоширеніші практики взаємодії між співвласниками ББ:

- толоки, заходи спрямовані на облаштування прибудинкової території

«Весной, как теплеет, выходят все. Где-то, что-то порядки наводят, грядки убирают, цветы садят. Так было всегда. Потому что у нас городок маленький. Это может в больших городах, где многоэтажки прям девять этажей, люди друг-друга не знают. А у нас не так» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ж)

- ремонтні роботи у під'їзді

«А по подъездах у нас все организовано. Собрались, воду провели, канализацию провели. По подъездах» (Сватове, ФГД, не ОСББ, ч)

- міські конкурси на краще подвір'я та кращий ББ

«До Дня міста ми завжди оголошуємо такі конкурси на кращий під'їзд, на кращу прибудинкову територію і взагалі на кращий будинок. Ми завжди відзначаємо грамотами, подяками і цінними подарунками – тому що це робота» (Сватове, ГІ, ОМС)

-3- Не дивлячись на відсутність ОСББ, збори у будинках ініціюються співвласниками багатоквартирних будинків та є однією з найбільш розповсюджених практик громадської активності на рівні будинку (мал. 11).

Мал. 11. Практики участі на рівні свого будинку власників квартир за останній рік (у %, можливо декілька варіантів відповіді)

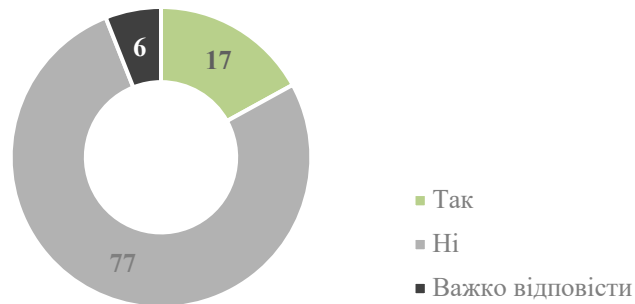


-4- Згуртованість мешканців багатоквартирного будинку позитивно оцінює 61% співвласників ББ (**мал. 2**). При цьому 35% власників квартир можуть звернутись до половини сусідів зі значними проханнями (доглянути за дитиною, подивитися за квартирою на час відпустки).

Табл. 11. Згуртованість мешканців ББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	-	3	27	68
Вітаюся з сусідами	-	7	32	61
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	5	19	41	35
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	2	38	35	25
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	13	52	21	14
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організуємо спільні свята і т.д.	24	57	11	8

Мал. 12. Готовність брати участь у створенні ОСББ (у %)



Мал. 13. Портрет активних співвласників багатоквартирних будинків, які готові долучатись до створення ОСББ
(у %)



Вік

18 – 29	20
30 – 39	26
40 – 49	26
50 – 59	17
60 +	11
Всього	100

Поінформованість про таку форму управління будинком, як ОСББ

Добре інформований	37
Знаю суть, проте не знаю деталей	40
Чув назву, але сутності не знаю	17
Не чув про таку форму управління ББ	6
Всього	100

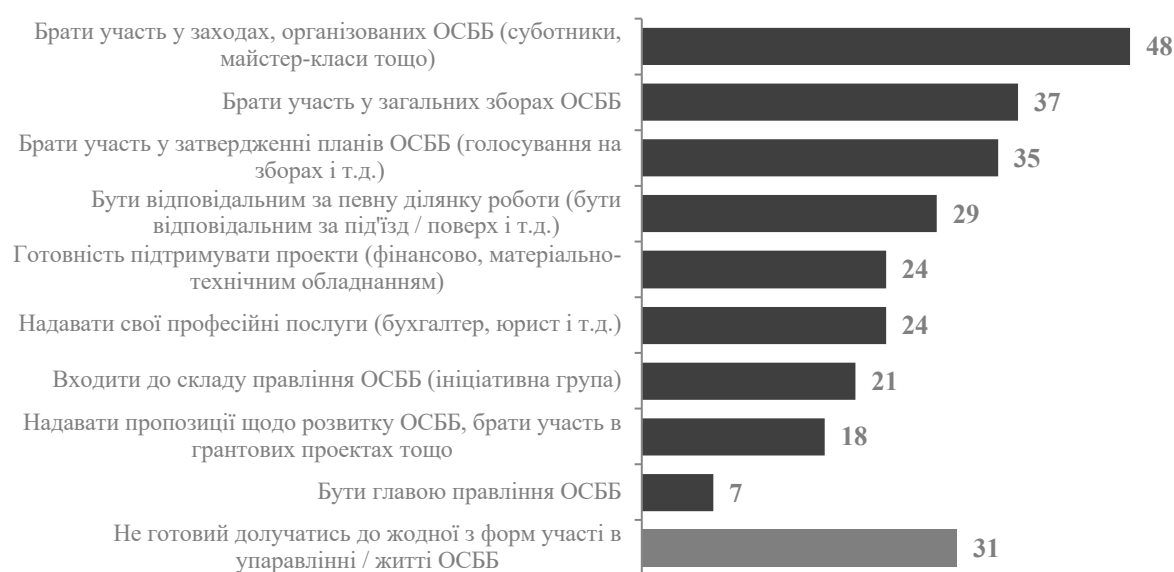
Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку

Незадоволений в тій чи іншій мірі	77
Задоволений в тій чи іншій мірі	12
Важко відповісти	11
Всього	100

-5- Активність співвласників багатоквартирних будинків характеризується високим рівнем готовності брати на себе відповідальність за внесення пропозицій та організацію їх виконання (46%), тоді як хоча б до однієї з пасивних форм управління ОСББ готові долучатися 64% власників квартир.

Мал. 14. Готовність долучатись до управління ОСББ

(у %, можливо декілька варіантів відповідей)



Практики громадської участі на рівні міста

-1- Напоширеніші практики громадської участі:

- загальнонаціональні свята (Масляна, Новий рік, Різдво тощо), до святкування яких приурочують благодійні акції

«Благодійні акції у нас постійно проводяться. Зараз на сайті висить, завтра в нас благодійна акція – ми їдемо в Будинок людей похилого віку. Так як йде Масляна, волонтери з Етноцентру будуть виступати, там наразі розміщено 80 чоловік, будуть частувати їх млинцями» (Сватове, ГІ, ОМС)

- святкування, спрямовані на відтворення та збереження українських традицій
- «Наша мерія доволі патріотично налаштована і хоче просувати на Слобожанщині усе українське. В основному заходи Мерія проводить: День міста, Водохреща, Івана Купала, не Івана Купала воно називається, ми проводимо біля вежі на Козацькому поселенні – це проводить громадськість разом з Мерією. Заходи такі, народного характеру – це мерія проводить» (Сватове, ГІ, ГО)*

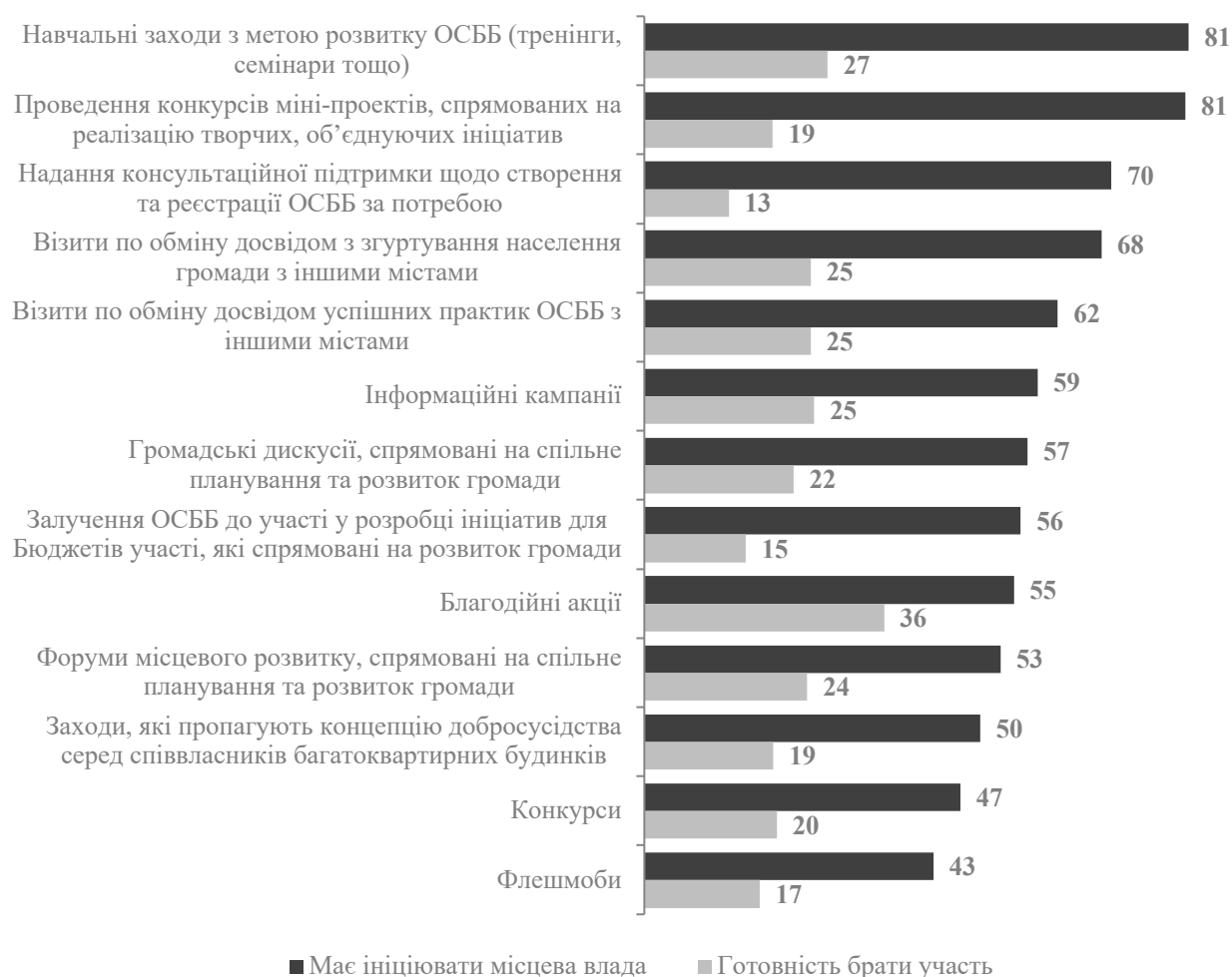
- міські толоки, масові прибирання місць громадського користування
- «Всі форми можливі. Це і суботнікі, це і воскреснікі, це й інформаційні заходи» (Сватове, ГІ, ОМС)*

-2- 82% співвласників багатоквартирних будинків не брали участь в жодній з форм соціально-політичних активностей (мал. 15).

Мал. 15. Практики участі співвласників ББ у різних заходах за останній рік. Соціально-політичні активності (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Мал. 16. Оцінка видів громадської активності, які має організувати місцева влада та готовність співвласників брати участь у цих заходах (у %)



Актуальні формати заходів

1. Психологічні консультації та тренінги

«У нас були у п'ятнадцятому році вибухи, населенню потрібно працювати з психологом. Психологом фаховим. Ці тренінги, психологічні, потрібні в кожному проекті» (Сватове, ГІ, ГО)

2. Заходи, що спрямовані на залучення молоді до громадської участі

«У нас є Молодіжний центр, потрібно проводити заходи, де молодь би навчали писати проекти, проектній діяльності. Щоб у подальшому більше їх долучати до реалізації» (Сватове, ГІ, ГО)

3. Форуми з децентралізації

«Форуми по децентралізації дуже потрібні зараз. Потрібно саме зараз це робити» (Сватове, ГІ, ГО)

РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

Сватове – місто, де співвласники багатоквартирних будинків об'єднуються на рівні під'їзду, створюючи свою «автономну територію».

Існуючі інституційні умови для створення та розвитку ОСББ

Середній рівень інституційної підтримки.

Діяльність місцевої влади, що спрямовується на розвиток ОСББ, в основному носить інформаційний характер. Зустрічі зі співвласниками ББ проводяться для ознайомлення з існуючими формами управління будинком, в тому числі й ОСББ. Проте діалог з цільовою аудиторією здебільшого не має заклику до дії. Активні співвласники ББ відмічають, що просто не знають, що далі робити з отриманою інформацією.

Асоціацій/установ, увага яких сфокусована на розвитку ОСББ, у місті немає.

Асоціативний фон

Специфікою асоціацій з будинком є те, що **він сприймається не цілісно, а на рівні під'їзду**. Власники квартир фактично переносять функції ОСББ на менший рівень. При цьому у **переважній більшості будинки мають позитивний образ**.

Ставлення до ОСББ як фон для створення об'єднань

Скоріше позитивне.

Відсутність глибинного розуміння сутності ОСББ знижує бажання співвласників багатоквартирних будинків до обрання даної форми управління будинком. Власники квартир вже мають практику управління ББ та вирішення існуючих проблем, хоча й проявляється вона у дещо незвичному вигляді. Так співвласники багатоквартирних будинків сконцентровані на власних під'їздах, не враховуючи, що спільні комунікації та територію ефективніше обслуговувати будинком. Це створює як додаткові драйвери, так і бар'єри. Існуючий досвід активізації власників квартир є беззаперечним плюсом та може слугувати основою створення ініціативних груп. Але усталене сприйняття різних під'їздів як «ми» та «вони» знижує готовність об'єднуватися, через страх, що одні будуть отримувати більше за інших. Співвласники багатоквартирних будинків звикли функціонувати за даною системою, їм так зручно і вони бачать результати, тому робота з розвитку ОСББ у місті має враховувати подібну специфіку.

Практики громадської активності

Середній рівень активності співвласників ББ.

Уся активність зосереджена у межах будинку. Готовність брати участь в активних формах управління ОСББ декларують 46% власників квартир.

При цьому на рівні міста активність різко знижується, так за останній рік 82% респондентів не взяли участь у жодній з форм громадської активності, тоді як на рівні будинку пасивних співвласників багатоквартирного будинку – третина.

КЕЙС # 5 ЛИСИЧАНСЬК

СУТНІСТЬ КЕЙСУ: НЕ ЗА І НЕ ПРОТИ ОСББ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	97 251
Кількість ББ	853
Кількість ОСББ	6
Кількість ББ, що входять в ОСББ	6
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	0,7%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



низький рівень

Деталізація існуючої ситуації

- 1- Безкоштовне відновлення технічної документації на будинки, що вирішили створити ОСББ:

«Когда ОСМД хотят объединиться и техническая документация отсутствует, мы изготавливаем ее за счет местного бюджета» (Лисичанськ, ГІ, ОМС)

- 2- Діє одна програма, яка передбачає підтримку ОСББ:

- участь ОСББ у програмах енергоефективності
- фінансова допомога у проведенні ремонтів ББ

Підстава: Рішення № 84/1219 "Про затвердження Програми відшкодування частини кредитів, отриманих ОСББ та громадянами на впровадження заходів енергозбереження, реконструкції і модернізації житлових будинків у м. Лисичанську на 2020-2021 роки"

Деталізація проявів низької зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

- 1- Діяльність Управління ЖКГ у місті не спрямована на розвиток ОСББ. Роботу з місцевим населенням з приводу форм управління багатоквартирним будинком проводять самі управляючі компанії, що викликає конфлікт інтересів.

«То, что касается разъяснительной работы по ОСМД, это должны делать УЖКХ. Они сейчас отказываются от этой проблемы и скидывают это на управляющие компании. Тоже получается двоякая ситуация, конфликт интересов» (Лисичанськ, ГІ, КК)

- 2- Закритість ОМС до діалогу. Так, для того щоб зв'язатися з заступником міського голови, до відома якого входять ОСББ, знадобилось написати лист на Лисичанську міську раду. Лише після цього заступник вийшов на контакт, усі спроби комунікації зупинялись на рівні помічниці.

- 3- Формальний підхід до роботи з приводу розвитку ОСББ. Для старту інформаційної кампанії та роботи зі співвласниками багатоквартирних будинків представники ОМС чекають ініціативи від співвласників ББ. Якщо останні проявлять активність і звернуться до міської влади з проханням про допомогу, вони її отримають, а без звернень активності зі сторони влади не буде.

«Даже не знаю, что поможет. Инициатив можно предлагать много, но первоочередно их желание» (Лисичанськ, ГІ, ОМС)

-4- Згортання інформаційної кампанії з розвитку ОСББ.

«Мы проводили встречи по домам. У нас был график по районам, микрорайона. Проводили встречи, знакомились, рассказывали. Несколько лет назад такое было» (Лисичанськ, ГІ, ОМС)

-5- Відсутність активного включення в програми, що пропонують міжнародні донори.

Постійне залучення до участі в інформаційних зустрічах одних і тих самих учасників.

«ПРООН доносят информацию через главу УЖКХ, Якимчука. Они дают команду собрать руководителей предприятий. Это делается за день, за два, никакой информации до населения не доводится. Есть управ дома, которые приезжают. Человек говорит: «Я, конечно, благодарен, спасибо, но постоянно одни и те же лица. Мы с ними уже давным-давно все обсудили. Мы с вами обсудили, что работу с населением нужно проводить. Вы работу с населением провели?», «Нет», «А почему Вы не провели?» (Лисичанськ, ГІ, КК)

«Нас никто не оповещал об этом. Если бы не международники, мы бы сами не читали, мы бы и не знали даже что это» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ж)

-6- Відсутність структурованої інформації про ОСББ на сайті міської ради, з якої місцеві мешканці мали б змогу ознайомитися та зрозуміти переваги даної форми управління ББ, кроки створення, контакти тих, до кого можна звернутися за консультацією.

«Я периодически захожу на сайт городского совета, там ни разу не видел о том, что такое ОСББ» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

-7- Небажання брати участь в існуючих програмах з розвитку ЖКГ.

«Лисичанск не выступает нигде. Во всей Луганской области подаются на гранты там, УЖКХ не выступает нигде. Есть программа, мы им присылаем, мол, давайте поучастуем. Здесь специально это замалчивают» (Лисичанськ, ГІ, КК)

Дії, що спрямовані на розвиток ОСББ:

- консультації з приводу створення ОСББ, якщо є звернення

«Когда обращаются к нам за правовой поддержкой, мы помогаем. Некоторые приходят и говорят: «С чего нам начать?». Мы называем законы, которые прежде всего нужно изучить. Элементарно оформление документов, типовые уставы, оформление протоколов. У нас есть методическая литература, ее распространяем» (Лисичанськ, ГІ, ОМС)

- набір учасників на заходи, що ініційовані міжнародними та державними фондами

«Когда приезжают эксперты, мы собираем участников. Пускаем информацию, приглашаем. Обмен эмоциями, информацией» (Лисичанськ, ГІ, ОМС)

- організація тренінгів та семінарів в межах існуючих державних та міжнародних програм зі сприяння розвитку ОСББ

«Мы проводим семинары, тренинги, в рамках вот всех программ. Довольно часто проводим» (Лисичанськ, ГІ, ОМС)

Інституційна підтримка ОСББ

У Лисичанську діє одне об'єднання, фокус уваги якого підтримка вже створених у місті ОСББ – це Ресурсний центр на базі одного з ОСББ.

«У нас есть ОСМД, Максим Трунов, вот он организовал на базе своего ОСМД Ресурсный центр. Они там проводят информационно, семинары. Он сам председатель, сотрудничает тесно с международными разными, часто ездит по всей Украине у нас. На базе своего ОСМД и создан Ресурсный центр совсем недавно» (Лисичанськ, ГІ, ОМС)

Слабка сторона інституційної підтримки:

- відсутність представленості Ресурсного центру в Інтернеті, що мінімізує можливість звернутися до установи ініціативним групам, які лише замислюються над створенням ОСББ. По факту центр працює «для своїх», тобто для шести об'єднань, голови правлінь яких спілкуються між собою
- фокус уваги центру – вже створені ОСББ, інформаційна та консультаційна робота зі співвласниками необ'єднаних ББ не проводиться

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ББ

Формування образів будинку його активними мешканцями базується на оцінці стану житлового фонду та загальній депресивній атмосфері міста. Лисичанськ – єдине місто Луганської області, де образ будинку в усіх учасників зводиться до того, що це «невиліковно хвора людина».

Образ # 1.

Стан капітального ремонту будівель формує асоціації з хворою людиною, яка не має шансу на порятунок.

«Инвалид, который не в состоянии себя спасти» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

Образ # 2.

Сподівання на зміни в кращий бік у майбутньому, в які наразі мало віриться.

«Человек с четвертой степенью рака, который надеется, что вот-вот изобретут лекарство от рака» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

«У меня тоже инвалид. Инвалид, который хочет верить в то, что его вылечат. Но лекарства еще не придумали для лечения» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

Образ # 3.

Стойкість, що втрачається з роками.

«У меня солдат, я не знаю слов любви. Солдат, болезненный, у меня просто афганский дом. Он еще бодренький, стойкий, но начинает слегка хромать» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ж)

«Он был бодренький, солнечный. Сейчас он такой, отваливающийся по кускам. Он вроде еще светленький, хорошенький, но уже с пятнышками» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ж)

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ



неоднозначне ставлення

Інформаційний вакуум викликає відсутність сутнісного розуміння співвласниками багатоквартирних будинків особливостей діяльності ОСББ. До цього додається пасивність співвласників багатоквартирного будинку, коли справа стосується залученості до заходів, організованих у будинку, та готовності брати участь у роботі ОСББ.

Передумови ставлення до ОСББ:

- 1- Критична маса негативу**, яка в певних населених пунктах стає основним рушієм до активних дій у напрямку створення ОСББ, **не накопичена у громадській свідомості співвласників ББ у Лисичанську**. На даному етапі відсутнє укорінене розчарування в існуючих формах управління багатоквартирним будинком (мал. 1), а також в цілому у тому як складається життя (мал. 3).

«У нас были разговоры, собрания. И вроде все да, да, да. А как до дела дошло, так нет: «денег не дам» и на этом все закончилось» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ж)

Мал. 1. Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку (у %)



Табл. 1. Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Незадоволений в тій чи іншій мірі	48	49	50	45	49
Задоволений в тій чи іншій мірі	39	40	43	52	38
Важко відповісти	13	11	7	71	13
Всього	100	100	100	100	100

Мал. 2. Загальний рівень задоволеності власним життям (у %)



Мал. 3. Специфіка сприйняття впливу зовнішніх обставин на життя (у %)



-2- Низький рівень предметної поінформованості про ОСББ, як форми управління будинком, що пов'язано з відсутністю інформаційної кампанії з боку місцевої влади та інших суб'єктів громадянського суспільства. Однак при цьому існує основа для реалізації потенційно ефективної комунікаційної кампанії з цього питання – 43% співвласників ББ говорять про те, що вони знають про факт існування такої форми.

Мал. 4. Поінформованість про ОСББ як форму управління ББ (у %)

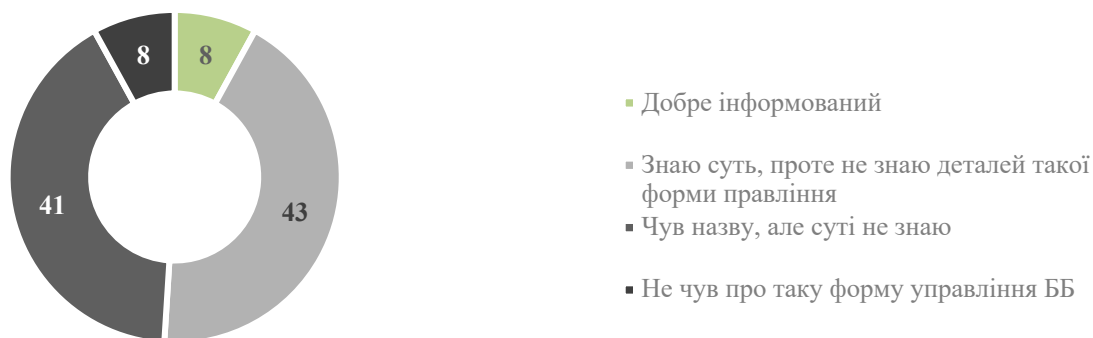


Табл. 2. Поінформованість про ОСББ як форму управління ББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Добре інформований	3	13	5	10	5
Знаю суть, проте не знаю деталей такої форми управління	58	36	45	52	36
Чув назву, але суті не знаю	26	44	50	31	46
Не чув про таку форму управління ББ	13	7	-	7	13
Всього	100	100	100	100	100

- 3-** Сприйняття ОСББ як інструменту через який держава знімає з себе відповідальність за стан будинків і комунікацій – є типовим для різних населених пунктів. В той час як те, що **61% співвласників ББ переконані у тому, що Уряд має реорганізувати ЖКГ та змусити працювати цю систему, відображає специфіку населених пунктів, де не створені ОСББ, або їх доля гранично низька (мал. 6).** Дана позиція засвідчує більшу орієнтацію на те, що питання управління багатоквартирним будинком вирішиться без участі самих співвласників ББ.
- 4-** Усвідомлення ймовірних вигід та можливостей, які розкриваються після утворення ОСББ, характерно для 55 – 58% співвласників ББ (мал. 5).

Мал. 5. ОСББ як можливість (у %)



Мал. 6. Негативні образи ОСББ (у %)



-5- Відсутність однозначної позиції щодо створення ОСББ у населеному пункті. Розподіл відповідей на відповідне запитання (мал. 7) демонструє наявність практично однакових за чисельністю груп співвласників ББ. При цьому позиція респондента корелює з його рівнем задоволеності нинішньою формою управління будинком (мал. 9). Ставлення до ОСББ в цілому у населеному пункті та до того, щоб у моєму домі було утворено ОСББ дещо відрізняється. Співвласники ББ мають більш чітку негативну позицію щодо об'єднання у їх будинку – 43% (мал. 8) проти 31% (мал. 7).

Мал. 7. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті (у %)

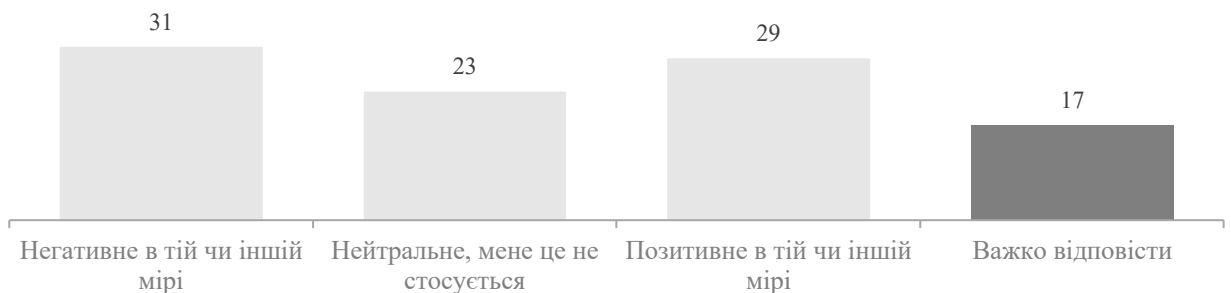


Табл. 3. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	13	40	32	34	33
Нейтральне, мене це не стосується	35	16	28	28	14
Позитивне в тій чи іншій мірі	36	28	32	34	20
Важко відповісти	16	16	8	4	33
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 4. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті у розрізі загального рівня задоволеності обслуговуванням будинку (у %)

Варіанти відповіді	Незадоволений в тій чи іншій мірі	Задоволений в тій чи іншій мірі
Негативне в тій чи іншій мірі	26	44
Нейтральне, мене це не стосується	16	30
Позитивне в тій чи іншій мірі	45	16
Важко відповісти	13	10
Всього	100	100

Деталізація бажання створити ОСББ

Мал. 8. Бажання створити ОСББ у будинку (у %)

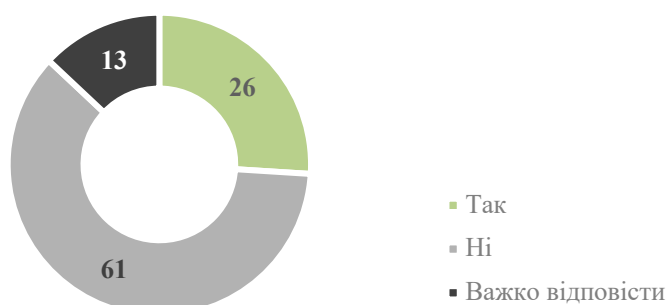


Табл. 5. Бажання створити ОСББ у будинку у розрізі віку респонденті (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Так, в певній мірі	34	30	36	38	18
Ні, в певній мірі	28	52	41	45	44
Важко відповісти	38	18	23	17	38
Всього	100	100	100	100	100

-1- Бажання брати участь у самому процесі створення ОСББ декларує 26% співвласників ББ (мал. 9), а долучатись хоча б до однієї із запропонованих форм управління ОСББ (мал. 11) готові вже 61% опитаних.

Мал. 9. Готовність брати участь у створенні ОСББ (у %)



Мал. 10. Портрет активних співвласників багатоквартирних будинків, які готові долучатись до створення ОСББ (у %)

41



59

Вік

18 – 29	17
30 – 39	14
40 – 49	33
50 – 59	16
60 +	20
Всього	100

Поінформованість про стан справ у ББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається у будинку	10
Я знаю майже про все, що відбувається у будинку	59
Я здебільшого не знаю, що відбувається у будинку	31
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається у будинку	10
Всього	100

Загальний рівень задоволеності власним життям

Незадоволений в тій чи іншій мірі	22
Задоволений в тій чи іншій мірі	76
Важко відповісти	2
Всього	100

Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку

Незадоволений в тій чи іншій мірі	57
Задоволений в тій чи іншій мірі	27
Важко відповісти	16
Всього	100

-2- Основними аргументами на користь ОСББ виступають:

- сподівання на покращення обслуговування будинку

«Тоже с жителями нашего дома собирались по поводу ОСББ, если мы платим деньги ни за что, давайте хоть будем сами что-то делать» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

«Деньги прозрачно, что мы в ЖЭК платим деньги, что мы собрали деньги, выставили тендер, наняли людей и реально получили результат» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

- фінансова прозорість

«Можно отчитываться за деньги. А тут носишь, носишь деньги, и ничего, никуда нет» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

- можливість брати участь у грантових програмах

«Каждый дом отвечает сам за себя. Они подаются на свои проекты, разные гранты. Гранты утепления. Город затраты на это не несет, максимум может дать письмо на софинансирование» (Лисичанськ, ГІ, КК)

- наявність успішних прикладів серед знайомих та розуміння, що зміни не відбудуться швидко, але вони все одно будуть

«Эффект приходит через год, через два, но он приходит» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ж)

Мал. 11. Готовність долучатись до управління ОСББ

(можливо декілька варіантів відповідей, у %)



Бар'єри створення ОСББ

Серед наявних бар'єрів створення ОСББ у Лисичанську можна виокремити:

-1- інформаційний вакуум

«Бабушки даже не знают что это такое. Ты подойдешь к ней спросишь: «Ба, будете создавать ОСББ?», она тебе скажет: «Чем ты больной, каким ББ, наркоман проклятый» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

-2- звичка та зручність користування послугами управляючих компаній

40% співвласників багатоквартирних будинків говорять про те, що сьогоднішня форма управління багатоквартирним будинком є простішою та не потребує додаткового включення у життєдіяльність будинку.

«Тут нужно понимать ментальность, специфику нашего города. Они привыкли не сами руководить, а что есть ЖЭК и на этом все заканчивается» (Лисичанськ, ГІ, ОМС)

-3- фінансові ризики, що пов'язані з

- неготовністю сплачувати більше за обслуговування будинку

«Нужно чтобы был бухгалтер, чтоб был управляющий. Нужно оплачивать этим людям зарплату. Если у нас бабушка какая-то платит 50 гривен за ЖЭК, а ей нужно будет 500, она не сможет просто этого сделать» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, жс)

- наявними боргами по будинку

«Мы узнавали, консультировались, тоже хотели создать. Вот создали ОСББ, ЖЭК, если есть задолженность, отрезает все, что есть. Не важно есть за твоей квартирой задолженность. По нашему дому 52 миллиона задолженность. О чем можно говорить?» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, жс)

- мешканцями, що не сплачують за обслуговування будинку, через що загальна сума платежу буде поділена між іншими співвласниками ББ

«Из 30 квартир, живет квартир 15, из этих 15 платят коммунальные услуги квартир пять максимум. О чем может идти речь? Я считаю в моем случае это невозможно» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, жс)

-4- великий відсоток покинутих квартир, власники яких виїхали у інші міста або закордон

«14й год, боевые действия. Если брать в процентном соотношении по домам, то в среднем от 40 до 60% людей не проживает. Берем 287 дом, 9ти этажка, там проживает 60%, 40% людей не проживает. Для того, чтоб им создать это ОСМД, получается, коммунальные тарифы у них будут очень завышены» (Лисичанськ, ГІ, КК)

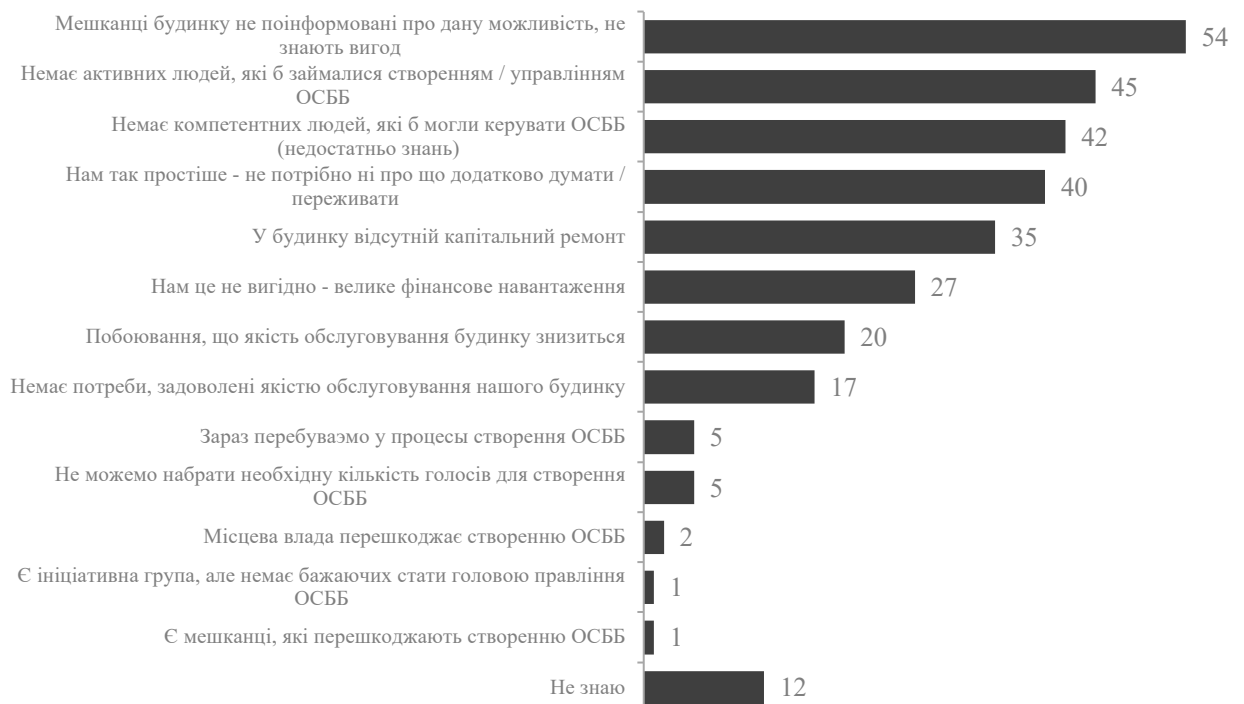
«Работоспособное население практически выехало, у нас 60% - это пенсионеры. Это сложность, наверное, самая основная. Людям старшего поколения это сложно принять и понять. Они вроде говорят, что да, идея хорошая, но сделать самим.... Даже с помощью экспертов» (Лисичанськ, ГІ, ОМС)

-5- відсутність капітального ремонту у будинку

«Когда ликвидировали ЖЭКи и сделали управляющие компании, то должны были полностью делать капитальные ремонты. То есть, должно было на баланс приниматься в нормальном состоянии. Этого сделано не было» (Лисичанськ, ГІ, КК)

«В городе есть дом с ОСББ, где трещина на стене и дом идет под землю. Таким его передал ЖЭК. И сейчас все говорят все-все-все, ОСББ - занимайтесь» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

Мал. 12. Причини нестворення ОСББ (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Існуючі бар'єри на думку активних співвласників ББ можна подолати наступним чином:

- анулювати заборгованість будинків, що вирішили об'єднатися

«Если бы задолженность, которая есть на доме, убрали, уже какой-то плюс был бы» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ж)

- створити програму підтримки ініціативних груп та новостворених ОСББ на державному рівні

«У нас есть Новая полиция, почему бы не создать Новую ЖКГ службу. Только с умом, а не как у нас все создается. Набрать реальных людей с каждого дома. Научить этого руководителя, бухгалтера. Государственное сопровождение. На городском уровне, чтоб можно было прийти в горисполком и человек бы тебя проконсультировал» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНЮЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



низький рівень

Практики громадської участі на рівні міста

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1- Основна активність на рівні власного багатоквартирного будинку пов'язана з облаштуванням прибудинкової території:

«Цветы возле подъезда бабушки садят. Картины в подъездах» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ж)

«Если снег зимой, у нас там гаражи стоят, то тоже сами расчищаем. Потому что в ЖЭКе у нас сейчас две молодые дечонки, которые явно не справились бы с этим» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ж)

- 2- Активізація мешканців для реалізації об'єднуючих ініціатив. Наприклад,

- організація спільного проведення часу після толок

«Варили каши, поработали полтора часа, каши поели и по домам» (Лисичанськ, ГІ, КК)

«После субботников каши варим, либо шашлыки» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ж)

- спільні святкування

«У нас не знаю, периодически выходят, что-то отмечают, песни поют. Приятное такое, клуб по интересам в приличном варианте» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ж)

- 3- Творчі ініціативи, прикрашання під'їздів та прибудинкової території до свят

«К Новому Году стараешься украшать подъезд как-то, ходишь с этим клеевым пистолетом, звездочки клеишь. Смотрю, дети на первом этаже нарисовали плакат. Это радует» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ж)

«У нас бабушки на первом этаже клеют плакатик, елки, которые они посадили, они украшают каждый год, вешают игрушки у нас во дворе» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ж)

На думку активних співвласників багатоквартирних будинків, заохочення мешканців до ініціатив можливо за допомогою позитивних прикладів:

«Вот это выстреливает. Как в деревне: один с граблями выходит и ты что, если у меня будет огород хуже, чем у Гальки» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

«Я заметил, что после того, как я разбил клумбу, ее до того не было. Я разбил клумбу, люди тоже начали подключаться, начали сажать» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

Мал. 13. Задоволеність окремими аспектами життя в будинку (у %)

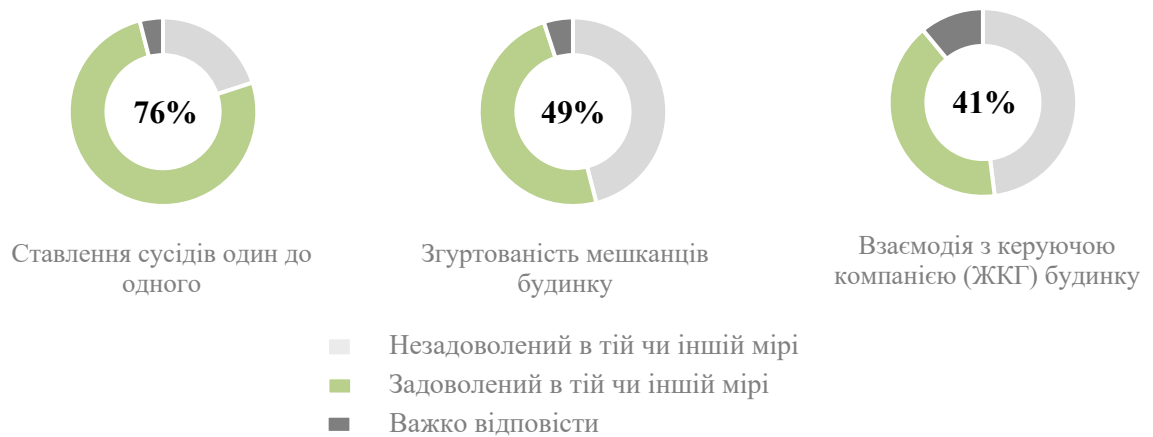
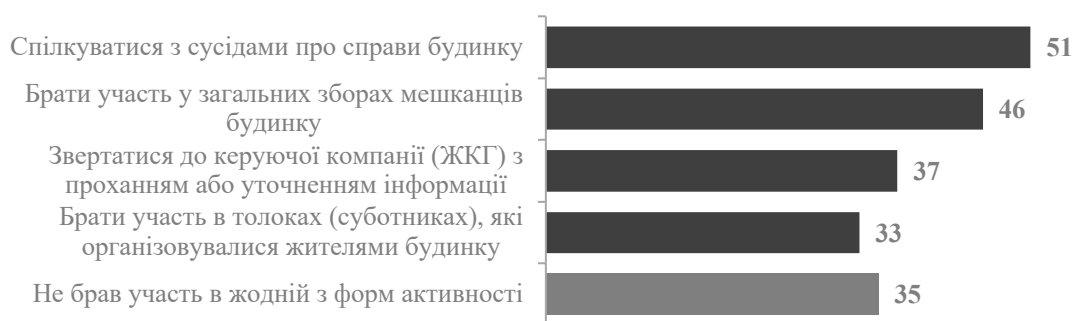


Табл. 6. Згуртованість мешканців ББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	1	24	35	40
Вітаюся з сусідами	2	27	31	40
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	17	50	22	11
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	21	58	15	6
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	71	25	2	2
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організуємо спільні свята і т.д.	45	52	2	1

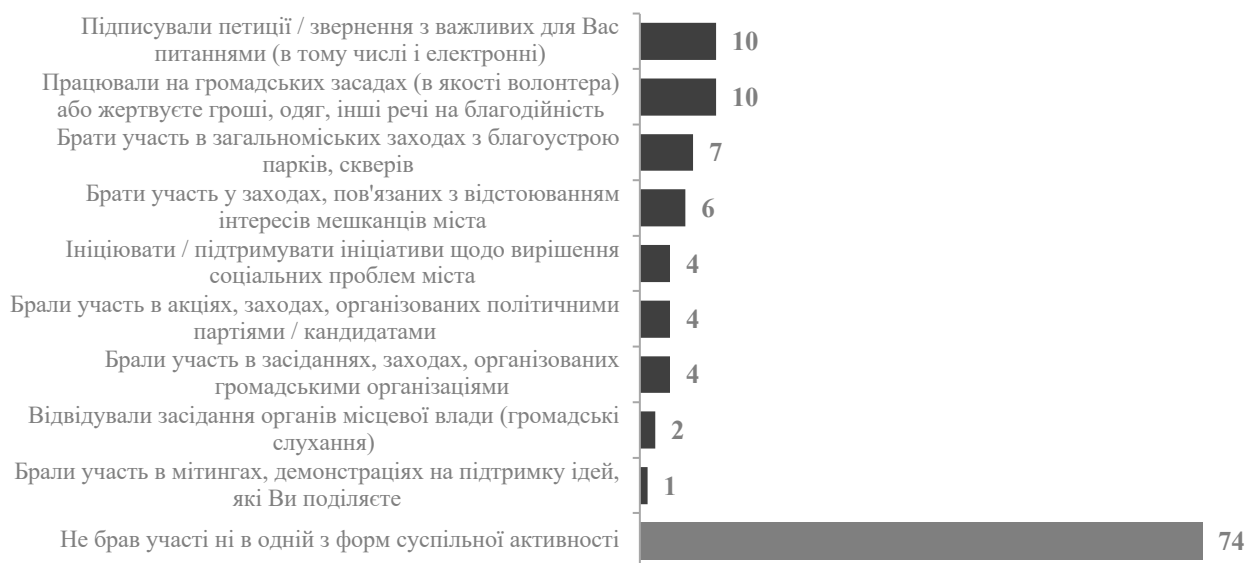
Мал. 14. Практики участі на рівні свого будинку власників квартир за останній рік (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Практики громадської участі на рівні міста

- 1-** 65% співвласників ББ за останній рік долучались/здійснювали хоча б 1 активність, яка стосувалась соціально-побутових питань у їх будинку (мал. 14), в той час як до інструментів громадської участі, які більшою мірою орієнтовані на відстоювання та вирішення проблем у місті звертались протягом такого ж періоду 26% респондентів (мал. 15).

Мал. 15. Практики участі співвласників ББ у різних заходах за останній рік. Соціально-політичні активності (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



- 2-** Серед активних співвласників ББ оцінка існуючих практик згуртування громади та громадської участі викликає іронічні коментарі

«Мероприятіє по сплоченню таке: отключают одной части города воду, а вторая ненавидит ту часть. Вот это сплочение» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

- 3-** Окрім загальноміських свят, учасники говорять про наявність громадських слухань, відзначаючи їх рівень закритості для населення

«Петиции есть электронные, общественные слушанья якобы есть, но они такие странно закрытые, ты либо опоздал, либо рано пришел» (Лисичанськ, ФГД, не ОСББ, ч)

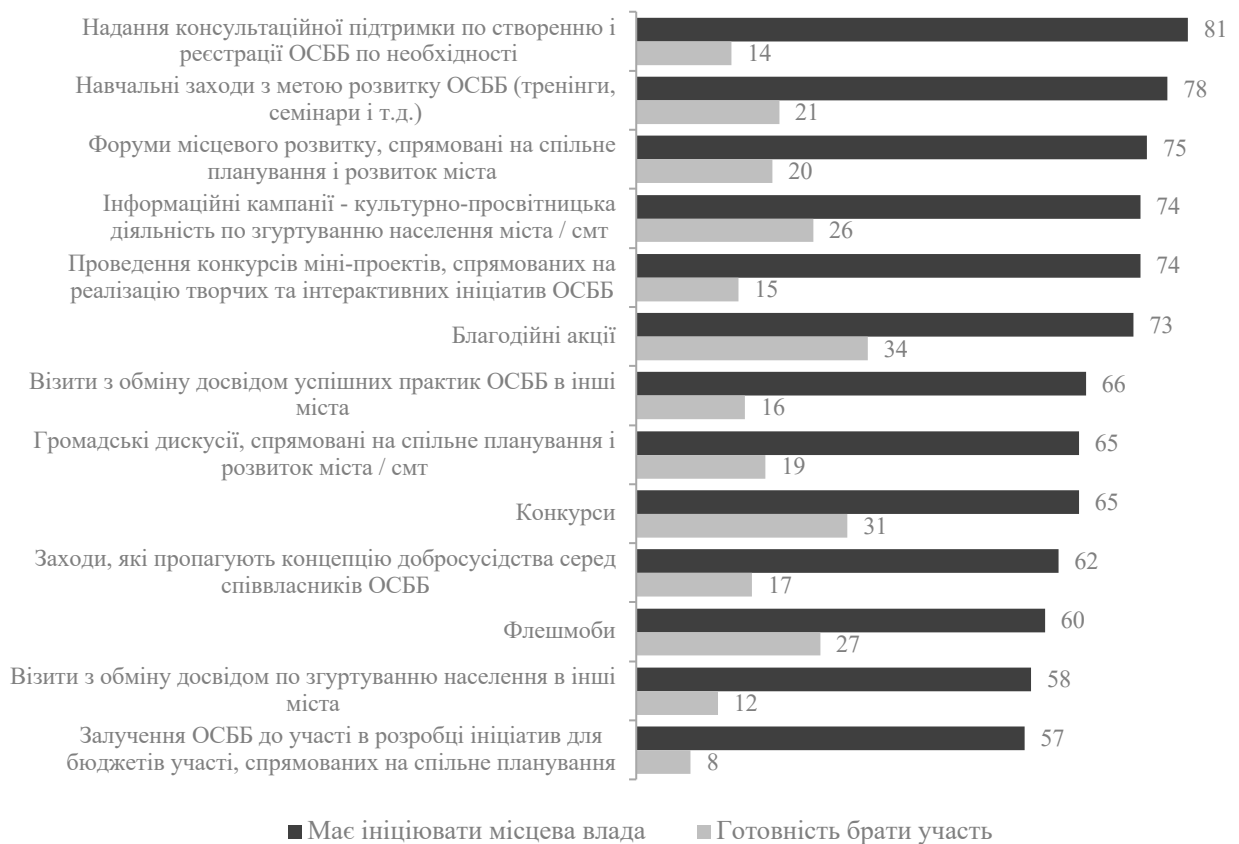
-4- 57% співвласників багатоквартирних будинків погоджуються з думкою, що зона їх відповідальності за будинок обмежується лише їх квартирою (мал. 16).

Мал. 16. Межі відповідальності (у %)



-5- Для співвласників ББ характерний високий рівень очікувань від місцевої влади з приводу організації різних видів громадської активності. При цьому 53% співвласників багатоквартирних будинків готові приєднатися хоча б до одного із запропонованих варіантів

Мал. 17. Оцінка видів громадської активності, які має організувати місцева влада та готовність співвласників брати участь у цих заходах (у %)



Існуючі інституційні умови для створення та розвитку ОСББ

Формальність діяльності місцевої влади.

Функціонуючий у Лисичанську Ресурсний центр створено на базі одного з шести ОСББ, а його діяльність спрямована на консолідацію вже існуючих об'єднань. Інших установ чи асоціацій, профілем яких була б робота з ОСББ у місті немає.

Діяльність ОМС характеризує високий рівень формального підходу, що проявляється у відсутності відкритої комунікації з цільовими групами населення, а взаємодія обмежується переважно відповідями на запит тієї чи іншої інформації. Наявність спеціалістів, що займаються сферою ЖКГ, не впливає на наявність реалізованих проєктів чи успішних кейсів ОСББ.

Можлива підтримка влади обмежується пасивною участю: надання приміщення, формальний збір учасників.

Асоціативний фон

Відсутні позитивні образи багатоквартирних будинків у власників квартир.

Сформовані образи відображають стан житлового фонду та базуються на незакритих побутових питаннях, з якими мешканці зіштовхуються у повсякденному житті.

Ставлення до ОСББ як фон для створення об'єднань

Невизначене. Характеризується одночасним визнанням і можливостей ОСББ і бажанням триматись за існуючу форму управління багатоквартирним будинком.

Невисокий предметний рівень інформованості та відсутність простих і відкритих каналів доступу до консультацій негативно впливає на бажання співвласників ББ утворювати об'єднання. Але при цьому наявність хоча б поверхневого знання у половини співвласників багатоквартирних будинків постає хорошою основою для реалізації ефективної комунікаційної кампанії у місті.

Важливим компонентом, що має вплив на готовність брати відповідальність за управління будинком, є звичка користування послугами управляючої компанії. Не дивлячись на те, що рівень незадоволеності обслуговуванням будинком сягає 49%, критична маса негативу відсутня і діючою залишається практика чекати на вирішення питань багатоквартирного будинку з-зовні.

Тим не менше громадська думка з приводу ставлення до ОСББ розділена на практично рівні долі прихильників, противників та тих, хто думає, що це його не стосується.

Основним рушієм для співвласників багатоквартирних будинків у бік позитивного ставлення до ОСББ та подальшого створення об'єднань у Лисичанську є розуміння фінансових переваг (цільова витрата грошей, прозорість) та сподівання на покращення обслуговування будинку.

Головними бар'єрами на шляху створення ОСББ, окрім низької активності співвласників багатоквартирних будинків, є наявність фінансових ризиків (відсутність капітального ремонту, борги по будинку).

Стосунки між співвласниками багатоквартирних будинків не відзначаються особливою щільністю та зберігаються на рівні знайомих, що вітаються один з одним. Це зменшує рівень згуртованості навколо існуючих проблем.

Практики громадської активності

Середньо статистичний рівень активності співвласників ББ.

Співвласники багатоквартирних будинків **активніше** долучаються до **активностей на рівні власного будинку** і менше цікавляться і користуються інструментами е-демократії та іншими формами громадської участі на рівні міста.

Особливістю Лисичанська є **високі декларативні показники готовності брати участь у процесі створення ОСББ**, а також у його управлінні, при цьому третина співвласників багатоквартирних будинків готова долучатись і до тих форм активностей, які передбачають індивідуальну відповідальність (наприклад, адміністрування проекту, внесення пропозицій тощо).

КЕЙС # 6 СТАРОБІЛЬСЬК

СПЕЦИФІКА КЕЙСУ: УМОВИ БЕЗ РЕАЛЬНИХ МОЖЛИВОСТЕЙ, ОСББ З НЕГАТИВНОЮ ДИНАМІКОЮ ЗМІН У СТАВЛЕННІ СПІВВЛАСНИКІВ ББ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	16 917
Кількість ББ	_*
Кількість ОСББ	9
Кількість ББ, що входять в ОСББ	34
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	-

*Кількість ББ – інформація, не надана у відповідь на запит

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



низький рівень

Деталізація умов, створених ОМС для розвитку ОСББ

-1- Діє чотири програми, які передбачають підтримку ОСББ у різних формах та обсягах, зокрема:

- капітальний ремонт житлового фонду

Підстава: Рішення № 34/6 "Про затвердження Міської цільової програми розвитку житлового господарства м. Старобільськ на 2018-2020 роки" від 23.11.2017

- програма підтримки розвитку ОСББ

Підстава: Рішення № 66/4 "Про затвердження Міської цільової програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Старобільськ на 2018-2020 роки (в новій редакції)" від 23.11.2017

«Є програма розвитку ОСББ, де конкурсні умови» (Старобільськ, ГІ, ОМС)

- стимулювання створення ОСББ

Підстава: Рішення № 34/7 "Про затвердження Міської цільової програми із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Старобільськ на 2018-2020 роки (в новій редакції)" від 23.22.2017

- кредитування на енергозбереження

Підстава: Рішення № 66/11 "Про затвердження Програми відшкодування частини суми кредитів залучених на впровадження заходів з енергозбереження у м. Старобільську на 2020 рік" від 20.12.2019

«По програмне «Теплый дом» мы сделали двери, окна пластиковые» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

Деталізація проявів низької зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

-1- Відсутність співпраці з головами правління існуючих ОСББ

«Горсовет нам ноль, ничего не помогает. Вообще отвернулись от ОСМД. С чем бы не пошли, что бы не предложили у нас полоса препятствий» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

-2- Формально наявні фахівці з розвитку ОСББ, але вони самі визнають, що не володіють достатньою кількістю знань про ОСББ, щоб виконувати консультативні функції

«Готові виділити приміщення, проте нам не вистачає навичок, щоб навчати» (Старобільськ, ГІ, ОМС)

-3- Відсутність інформаційної кампанії з місцевим населенням з питань створення ОСББ

-4- Зміна умов участі у програмах на такі, які знижують зацікавленості ОСББ брати участь у них

«Была программа 10% ОСМД, а 90 – городской совет. Они пересмотрели программу и теперь наоборот 10 % городской совет платит, 90% ОСМД» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

-5- Відсутність фінансової прозорості при реалізації місцевих програм

«Не знаю, что за программа. Нам с горсовета выделили 70 тысяч, чтоб мы провели усиленную проводку. Но на 40 тысяч выполнили работы, а 30 где-то рассосались в горсовете» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

-6- Усього 29% співвласників ББ вважають, що в місті створено сприятливі умови для розвитку ОСББ (мал. 13)

Деталізація інституційної підтримки ОСББ

Для Старобільська характерним є формально створені умови для розвитку ОСББ, так у місті є:

- чотири профільні програми, в яких ОСББ можуть брати участь
- фахівці, що займаються розвитком ОСББ
- успішні приклади функціонування ОСББ

Але при більш детальному вивченні отримуємо іншу картину. Спеціалісти з розвитку ОСББ не мають глибинного розуміння сутності діяльності об'єднань, а також **не володіють інформацією про наявні програми розвитку**. Так, при проведенні інтерв'ю, було зазначено, що в місті існує Програма з розвитку ОСББ, проте деталізувати те, на що вона спрямована, які умови та формати участі існують, експерт від ОМС не зміг. Окрім цього компонент дослідження, який передбачав аналіз існуючих нормативно-правових рішень, які б були прийняті на рівні місцевих рад і стосувались питань ОСББ, продемонстрував, що насправді у місті формально існує чотири програми (перераховані вище), які залишаються мало відомими не тільки цільовій групі, але й працівникам органів влади.

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ОСББ

Те, як бачать ОСББ голови правлінь у Старобільську залежить від

- 1- стану житлового фонду
- 2- зробленої роботи за час існування ОСББ
- 3- активної участі співвласників ББ в роботі ОСББ

Образ # 1.

Старість житлового фонду та проблеми з капітальними ремонтами викликають у голів правління ОСББ асоціації з людиною пенсійного віку, яка зараз, після створення ОСББ, зрозуміла, що життя не закінчується і треба продовжувати приводити себе до ладу та слідкувати за зовнішнім виглядом і здоров'ям.

«Я вижу человека, который принимает какие-то меры, инициативу какую-то, предложения предлагает. Ему в среднем 64-65 лет, женщина, потому что мужчины мало живут» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

Образ # 2.

Низький рівень зацікавленості співвласників ББ в роботі ОСББ.

«Женщина, так как в доме хозяйка. Преклонных лет уже. Губки не подкрашивает. Женщина, которая хочет быть за мужем, чтоб кто-то за нее сделал» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

Образ # 3.

Позитивне сприйняття зробленої головами та членами правління роботи, але й розуміння існуючих недоліків.

«Ногти у этой женщины подкрашены, у нас двери поменяны, окна поменяны. Женщина не всегда аккуратная» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

Голови правлінь тих об'єднань, що функціонують меншу кількість часу, мають більше негативних асоціацій з образом ОСББ. Даний факт пов'язано з більш молодим віком об'єднання, а відповідно й з меншою кількістю змін у будинку. При цьому, вони оптимістичніше бачать майбутнє будинку і сміливіше говорять про можливі зміни.

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ



скоріше негативне

Передумови ставлення до ОСББ:

- 1- Низький рівень взаємодії правління ОСББ зі співвласниками багатоквартирних будинків**, так 37% задоволені кількістю проведених зборів (мал. 6). Голови правління створених ОСББ говорять про те, що збори можуть не ініціювати взагалі, до тих пір, коли власники квартир не запропонують зібратися. Це одна з причин, чому серед незадоволених діяльністю ОСББ, 64% не бачать ефективності від роботи об'єднання (табл. 4).

«Мы вообще собрания не проводим или только раз в год, где говорим, что хотим сделать за год. А так, собрать всех – лишняя головная боль, которая и результат не даст» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

- 2- Співвласники багатоквартирних будинків характеризуються високим рівнем підтримки ідеї створення ОСББ у їх будинку (56%) (мал. 3), що підтримується і головами правління**

«Я считаю, что это лучшая форма управления» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ч)

При цьому, очікування та реальність не співпали. Так до створення ОСББ **негативне сприйняття ідеї об'єднання було у 19% співвласників багатоквартирних будинків (мал. 3)**, тоді як рівень незадоволених роботою ОСББ становить 54% (мал. 5).

- 3- **Низький рівень задоволеності співвласників багатоквартирних будинків окремими аспектами роботи ОСББ**, зокрема можливістю брати участь у прийнятті рішень, яку негативно оцінюють 61% (мал. 6).

Мал. 1. ОСББ як можливість (у %)



- 4- **Не дивлячись на високий рівень підтримки думки про те, що ОСББ – прагнення держави зняти з себе відповідальність, оцінка позитивних образів даної форми управління тримається на рівні вище 50%.**

Мал. 2. Негативні образи ОСББ (у %)



Деталізація ставлення населення до ОСББ

- 1- **Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ є позитивним, але чим старше об'єднання, тим нижчий рівень підтримки даної ідеї.** Даний факт може бути пов'язаний з оновленням складу співвласників ББ в об'єднаннях, створених більше 10 років, де майже чверть власників квартир заселилася вже після створення ОСББ (табл. 1).

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

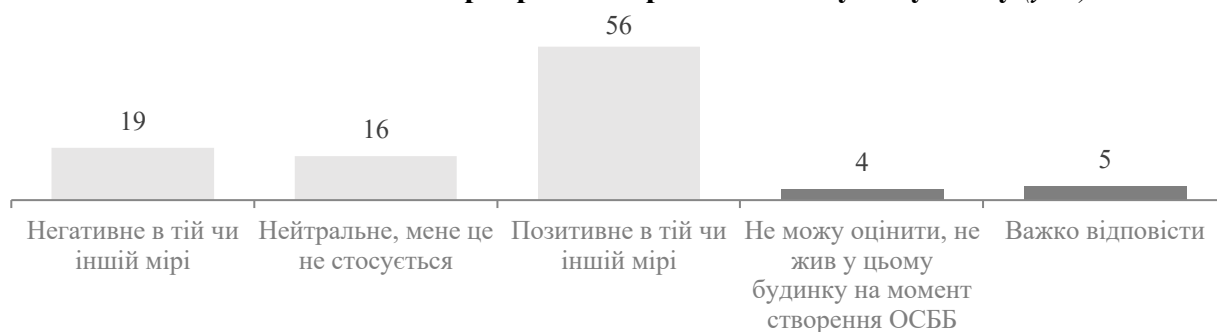


Табл. 1. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі року створення ОСББ (у %)

Варіанти відповіді	До 3-х років	Від 5 до 10 років	Більше 10 років	Не знаю
Негативне в тій чи іншій мірі	17	23	22	8
Нейтральне, мені було байдуже	17	15	22	14
Позитивне в тій чи іншій мірі	62	58	34	46
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	2	2	22	11
Важко відповісти	2	2	-	20
Всього	100	100	100	100

Табл. 2. Ставлення до утворення ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Негативне в тій чи іншій мірі	5	19	8	24	27
Нейтральне, мені було байдуже	24	15	25	24	8
Позитивне в тій чи іншій мірі	43	49	59	52	51
Не можу оцінити, не жив в цьому будинку на момент створення ОСББ	9	15	3	-	-
Важко відповісти	19	2	5	-	4
Всього	100	100	100	100	100

-2- Рівень прихильників ОСББ з моменту утворення зріс на 7%, тоді як **рівень лояльності знизився на 31%** (мал. 4), головною причиною чого співвласники багатоквартирних будинків називають відсутність діяльності та незадоволеність керівництвом ОСББ (табл. 5)

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

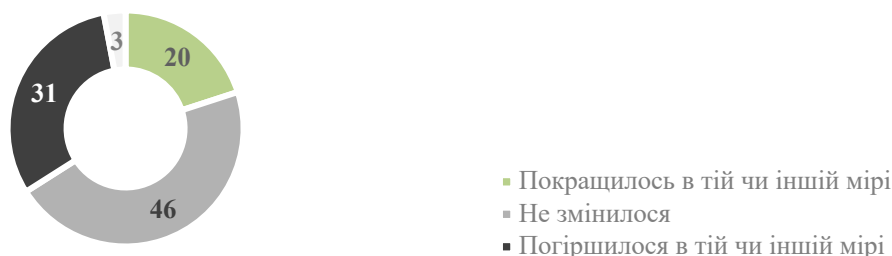


Табл. 3. Як змінилась думка населення ДО та ПІСЛЯ створення ОСББ у їх будинку (у %)

Попереднє ставлення	Покращилось в тій чи іншій мірі	Не змінилося	Погіршилося в тій чи іншій мірі	Всього
Негативне в тій чи іншій мірі	13	47	40	100
Нейтральне, мені було байдуже	25	53	22	100
Позитивне в тій чи іншій мірі	19	47	34	100

Табл. 4. Причини погіршення ставлення до ОСББ (відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Відсутність діяльності (нічого не робиться)	64
Погане керівництво ОСББ	23
Розчарування	9
Компетентність людей/ бажання займатись ОСББ	5
Відсутність звітності	4
Абстрактне (погіршення, гірше ніж в ЖКГ)	8
Неякісна робота	5

Табл. 5. Зміна оцінки якості отримуваних послуг після створення ОСББ (у %)

Параметр	Зміни на гірше	Змін немає	Зміни на краще	Важко відповісти
Освітлення у під'їзді	8	29	61	2
Чистота у під'їзді	9	43	44	4
Вивіз сміття	11	45	41	3
Чистота вулиць та ефективність прибирання	6	52	40	2
Освітлення внутрішньоквартальних доріг	15	46	37	2
Поточний ремонт конструктивних елементів (вирішення локальних проблем, оперативне реагування)	19	43	36	2
Косметичний ремонт будинку / у під'їзді	26	44	29	1
Технічний стан будинку	26	45	25	4
Наявність зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	13	61	24	2
Рівень озеленення прибудинкової території	8	69	20	3
Температурний режим у приміщенні	24	58	16	2
Стан зон відпочинку (дитячі та спортивні майданчики, лавочки тощо)	13	70	15	2
Капітальний ремонт під'їзду (повна заміна вікон, дверей, покрівлі тощо)	29	55	14	2
Стабільність водопостачання	7	81	10	2
Стабільність електропостачання (стабільність напруги у мережі, періодичність відключення)	6	82	10	2
Наявність та достатня кількість місць для паркування автомобілів біля будинку	19	64	9	8
Стан внутрішньоквартальних доріг	52	40	7	2
Стан ліфтів у будинку	4	45	4	47
Стабільність роботи центрального опалення	9	53	4	34

Мал. 5. Загальний рівень задоволеності роботою ОСББ (у %)


-3- Задоволеність співвласників багатоквартирних будинків різними аспектами життя в ОСББ залежить від їх участі у загальних зборах. Так власники квартир, що були присутні на більшій частині зборів, більш позитивно оцінюють життя ОСББ. Найбільші коливання оцінок простежуються у категоріях: компетентність голови правління ОСББ та частота публічних обговорень/зборів, тоді як найменше думки різняться з приводу ставлення сусідів одне до одного. При цьому у **34% випадків звітування про діяльність ОСББ не відбувається в жодній формі (табл. 10)**

«У нас люди сами ініціюють собрание, что уже пора собраться, пора поговорить. В основном жители иницируют собрания» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

-4- За оцінками співвласників ББ, у більшості випадків (41%) ОСББ не реалізовує проекти, спрямовані на покращення умов життя та благоустрою будинку (табл. 6).

Мал. 6. Задоволеність окремими аспектами життя в ОСББ (у %)



Табл. 6. Реалізовані ОСББ проекти для покращення умов життя / благоустрою
(відповідь на відкрите питання)

Варіанти відповіді	%
Нічого не робиться	41
Благоустрій при домової території / озеленення	15
Заміна труб / комунікацій	11
Ремонт у під'їздах	11
Покращення освітлення	10
Ремонт покрівлі	9
Заміна вікон / дверей	5
Покращення чистоти	4
Ремонт вентиляції / димоходу	3
Заміна електропроводки	2
Абстрактні покращення	2
Опалення	2
Утеплення	1
Встановлення лічильників	1
Дитячі та спортивні майданчики	1
Капітальний ремонт	1

Драйвери та бар'єри створення ОСББ

ДРАЙВЕРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

- Успішні кейси об'єднань**, голови правління яких можуть розповісти про специфіку функціонування ОСББ у Старобільську та особливості першого року роботи. Так в одне з дев'яти об'єднань у місті входять 23 будинки – ОСББ «Уют»
«Мы смотрели на примерах других домов и понимали, чего же мы ждем от ЖЭКа» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

БАР'ЄРИ СТВОРЕННЯ ОСББ:

Специфічні

- Відсутність інформації про можливі форми управління багатоквартирним будинком
«Людам спокійніше у комунальному підприємстві. Вони навіть не знають про форми ОСББ» (Старобільськ, ГІ, ОМС)
- Звичка жити під управлінням ЖЕКУ
«Старобельск живет по правилам ЖКХ, а нас не признает» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ч)

Типові

- Відсутність лідера**
«Не хочуть брати відповідальність, навіть якщо є ініціативна група, то немає бажання бути головою» (Старобільськ, ГІ, ОМС)
- Небажання власників квартир долучатися до управління ББ**
«Люди ожидают, что придет дядя и сделает что-то» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)
- Наявність боржників**
«В перший рік основна складність – працювати з боржниками» (Старобільськ, ГІ, ОМС)
- Відсутність капітальних ремонтів у будинках**

Механізми, якими голови правління ОСББ долали бар'єри:

1. Давали більше часу для обмірковування, при цьому постійно інформуючи
«Даю очень много времени людям. Мы проговорили о чем-то и они очень долго думают, очень долго созревают. Невозможно давить на людей, нужно чтоб они созрели» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)
2. Стимулювати активність співвласників багатоквартирних будинків власним прикладом
«Я должна людям показать пример, что может ну у кого-то где-то шевельнется» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)
3. Показувати можливі зміни на прикладі вже створених ОСББ

Спеціаліст з розвитку ОСББ одним з можливих варіантів мінімізації бар'єрів бачить створення фільму або серії роликів «Життя до та після ОСББ», для використання його в інформаційній кампанії.

ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



низький рівень

Практики громадської участі на рівні міста

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

- 1- У більше ніж половині загальних зборів за останній рік взяло участь 39% співвласників багатоквартирних будинків (мал. 7).
- 2- Найбільш пасивними учасниками загальних зборів є молоді люди віком до 29 років, де рівень участі становить усього 14%, та категорія «30-39 років», яка у 54% випадків не відвідує загальні збори (табл. 7)

Мал. 7. Частота участі у загальних зборах ОСББ (у %)



Табл. 7. Частота участі у загальних зборах ОСББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповіді	18-29	30-39	40-49	50-59	60+
Брав участь у всіх зборах	9	37	38	33	40
Брав участь у більш, ніж на половині зборів	5	2	8	4	1
Був присутній менш, ніж на половині зборів	-	5	5	10	4
Відвідав лише одні збори	-	2	5	10	10
Не брав участь у загальних зборах	86	54	44	43	45
Всього	100	100	100	100	100

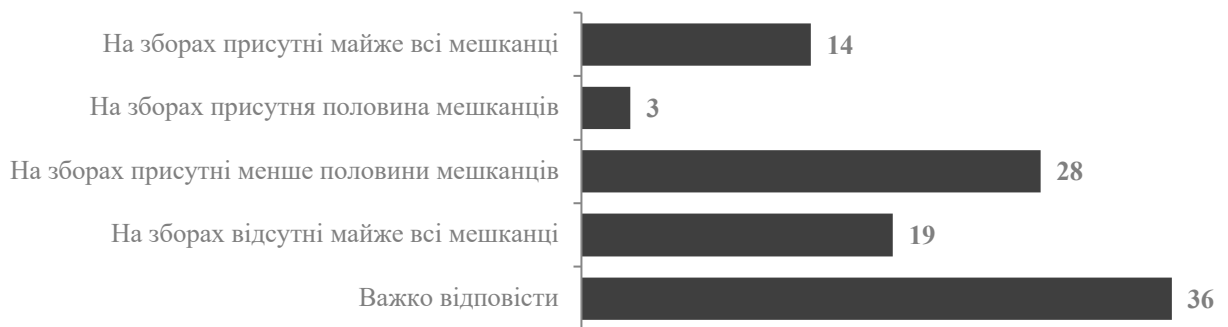
Табл. 8. Бар'єри участі у зборах ОСББ

(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
У мене немає на це часу	31
Це пуста трата часу - інформацію можна розміщати на інформаційних стендах (дошках оголошень)	22
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – всі рішення приймаються одноосібно	18
Мені не дають змогу висловити свої думки	11
Я вважаю, що у цих зборах немає сенсу – люди не прислухаються один до одного	10
Інше	
Не інформують про проведення зборів (9)	
Збори не проводились (7)	
Стан здоров'я не завжди дозволяє бути на зборах (5)	20
Мені це нецікаво (2)	
На збори ходить інший член родини (2)	

Мал. 8. Оцінка активності участі власників квартир в ОСББ у роботі загальних зборів

(у %)



Мал. 9. Оцінка ефективності роботи загальних зборів ОСББ (у %)



Мал. 10. Приблизна кількість загальних зборів ОСББ за минулий рік (у %)

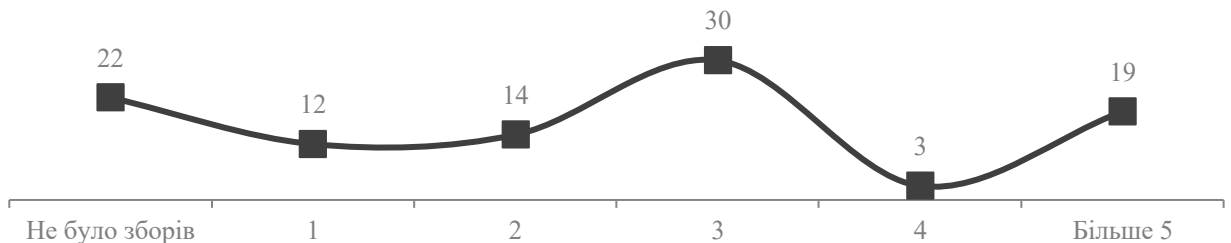


Табл. 9. Канали звітування про діяльність ОСББ

(можливо декілька варіантів відповіді)

Варіанти відповіді	%
На загальних зборах	54
Дошки оголошень	21
Чат у Вайбер	3
Розсилка електронною поштою	3
Інформаційні буклети	1
Інше	34

Немає звітності

-3- 24% співвласників багатоквартирних будинків готові брати участь в управлінні ОСББ або вже цим займаються (мал. 11), це найнижчий показник по Луганській області у населених пунктах, де створено об'єднання. Найбільше готові долучатися до управління ОСББ жінки віком від 60 років.

Мал. 11. Готовність долучатись до управління ОСББ (у %)



Мал. 12. Портрет активних мешканців, які готові долучатись або вже беруть участь в управлінні ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	6
30 – 39	25
40 – 49	25
50 – 59	13
60 +	31
Всього	100

Від кого залежить те, як складається життя

В більшій мірі від мене	23
В рівній мірі від мене, та зовнішніх обставин	62
В більшій мірі від зовнішніх обставин	15
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	63
Брав участь у більш, ніж половині зборів	10
Був присутній менш, ніж на половині зборів	2
Відвідав лише одні збори	2
Не брав участь у загальних зборах	23
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	54
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	19
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	17
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	10
Всього	100

Задоволеність роботою ОСББ

Незадоволений в тій чи іншій мірі	31
Задоволений в тій чи іншій мірі	69
Всього	100

Рушії активності голів правління ОСББ

-1- Розуміння того, що будинок належить співвласникам ББ та бажання змін на краще
«Мы как получили паспорта, то поняли, что это уже наше» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

«У нас люди постепенно понимают, что они здесь хозяева» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

-2- Розуміння необхідності змін та бажання бути до них причетними

«Когда есть поддержка жильцов дома, то хочется творить» (Старобільськ, ГІ, ГО)

Бар'єри для активності голів правління ОСББ:

■ Відсутність включеності співвласників багатоквартирних будинків до роботи ОСББ

«Люди только предлагать могут, а вот чтоб что-то сделать, то я не я и хата не моя» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

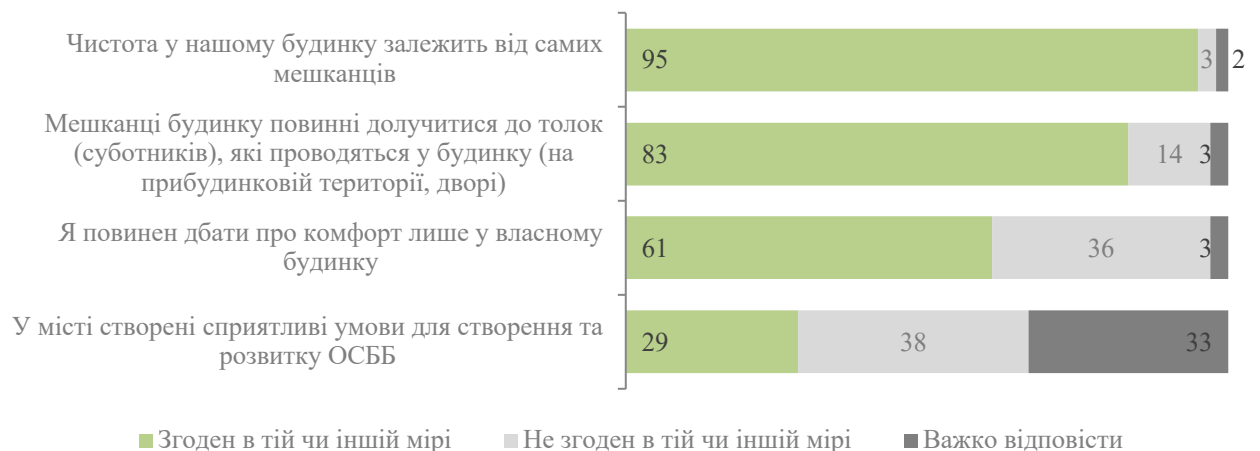
«Створили, а тепер роби шо хочеш, бо нікому, нічого не треба. Люди вважають, що створюють і все, будуть жити в раю, тільки робити ми нічого не будемо» (Старобільськ, ГІ, ГО)

■ Відсутність подяки зі сторони власників квартир за пророблену роботу

«Люди просто неблагодарные. Думают, что пришел дядя и все сделает, а сами ничего не делают и нет благодарности» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

-4- Співвласники багатоквартирного будинку декларують високий рівень розуміння необхідності брати участь у спільних заходах та самостійно дотримуватися чистоти у будинку (мал. 13).

Мал. 13. Межі відповідальності (у %)



- 5- Задоволеність згуртованістю серед співвласників ББ (мал. 6) пояснюється стосунками, що зберігаються на рівні вітання з сусідами та спілкування на побутові теми. При цьому є неспівпадіння оцінок згуртованості з високим рівнем тісноти зв'язків, яку відмічає майже кожен п'ятий опитаний (табл. 10). Це може бути пов'язано з тим, що 51% власників квартир, які мають тісне спілкування з більшою частиною сусідів, належать до вікової категорії 60 років і старше. Спрацьовує модель: я народився та прожив більшу частину життя у цьому ББ, ріс разом з іншими співвласниками ББ, з якими і досі зберігаю дружні стосунки.

Табл. 10. Згуртованість мешканців ОСББ (у %)

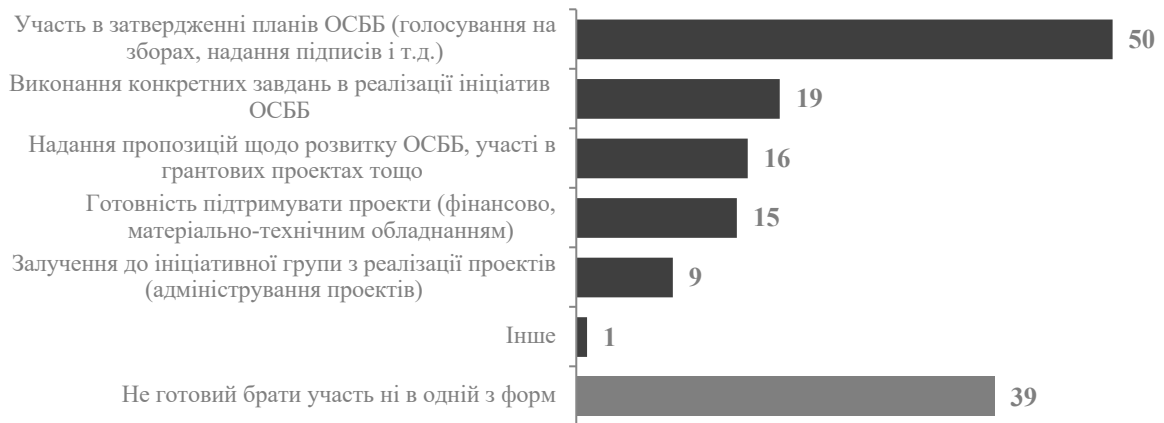
Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	-	2	8	90
Вітаюся з сусідами	-	3	13	84
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	8	32	23	37
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	5	50	20	25
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	21	52	9	18
Дружимо, ходимо один до одного в гості, організуємо спільні свята і т.д.	28	50	6	16

Найпоширеніші практики взаємодії співвласників ББ:

- толоки, прибирання прибудинкової території
«У нас субботник завжди весною і осінню обов'язково, літом її проводим» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)
- проведення святкувань
«Дни рождення деток во дворі празднуют, в беседочке» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

- 6- Брати участь хоча б в одній формі реалізації ініціатив ОСББ у ролі виконавця готові 56%, тоді як готовність долучатися до активних форм декларують 20% співвласників багатоквартирних будинків.

Мал. 14. Готовність долучатись до різних форм реалізації ініціатив ОСББ
(у %, можливо декілька варіантів відповідей)



Мал. 15. Портрет співвласників багатоквартирних будинків, готових долучатись до ініціатив ОСББ (у %)



Вік

18 – 29	8
30 – 39	25
40 – 49	24
50 – 59	13
60 +	30
Всього	100

Участь у загальних зборах ОСББ

Брав участь у всіх зборах	50
Брав участь у більш, ніж половині зборів	4
Був присутній менш, ніж на половині зборів	3
Відвідав лише одні збори	7
Не брав участь у загальних зборах	36
Всього	100

Поінформованість про стан справ в ОСББ

Я завжди в курсі всього, що відбувається в ОСББ	34
Я знаю майже про все, що відбувається в ОСББ	20
Я здебільшого не знаю, що відбувається в ОСББ	26
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається в ОСББ	20
Всього	100

Задоволеність роботою ОСББ

Незадоволений в тій чи іншій мірі	37
Задоволений в тій чи іншій мірі	53
Важко відповісти	10
Всього	100

Участь у громадській активності за останній рік

Брав участь у громадській активності за останній рік	39
Не брав участь у громадській активності за останній рік	61
Всього	100

Практики громадської участі на рівні міста

- 1-** За останній рік участь у соціально-політичних активностях взяли участь 25% співвласників ББ.

Мал. 16. Практики участі співвласників ББ у різних заходах за останній рік. Соціально-політичні активності (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



- 2-** Інструменти локальної демократії є, але працюють некоректно. Попри наявність непрацюючих механізмів, влада не реагує на прохання мешканців міста змінити ситуацію.

«Номінально інструменти існують. Але, це нереально. В нас прописано громадські слухання, більш мени можна провести, але якщо захочуть все затормозити, то є ричаги, які можуть допомогти їм відфутболити. Дійшли до найцікавішого. В нас класно прописано положення про Електронні петиції, дуже класно виписано. Всього навсього 100 голосів за три місяці. Тільки кнопки нема на сайті «подати». Ми звертались, що «ребята, у вас там отак і так» і по сьогоднішій день. Я спочатку подумав, що збій на сайті, зателефонував, а вони кажуть: «У нас її не було». Механізми наче є, але по суті» (Старобільськ, ГІ, ГО)

Навчання керівників ОСББ

Актуальні тематики

1. Проходження сертифікації на «Менеджера-управителя»

«Я бы обучился на управителя. У меня функций этих не хватает. Я говорю о Сертификации» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ч)

2. Юридичні аспекти ОСББ

«Я бы хотела юридические навыки, чтоб могла аргументировать людям. Мы даже прав своих не знаем» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ж)

3. Написання заявок на участь у грантових програмах

«Головам не вистачає навичок як написати грантову заявку та як управляти людьми» (Старобільськ, ГІ, ОМС)

Актуальні формати

1. Тренінги
2. Обмін досвідом, хоча є голови правління ОСББ, що у форматі обміну досвідом не знайшли для себе нічого нового

«Однозначно полезен. Мы ездили в Северодонецк, но ничего нового не увидели» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ч)

3. Обмін досвідом між керівниками ОСББ міста Старобільськ

«Я всегда, если ко мне кто-то обращается за помощью, я помогаю» (Старобільськ, ФГД, ОСББ, ч)

Заходи громадської активності

Затребувані формати

1. Заходи, з метою навчання ОСББ

«Актуальні, тільки люди на них не прийдуть. За виключенням керівника ОСББ чи бухгалтера. Попиту на це нема» (Старобільськ, ГІ, ГО)

2. Громадські дискусії, спрямовані на спільне планування та розвиток громади

«Проводили, зібралися. Це наша тема, Стратегія розвитку. Аналіз показав, що в минулі роки це проводилось суто формально. Людина не відчуває потреби. Відчуває посадовець, що коли не затвердиш Стратегію, то ДФРР не дасть кошти» (Старобільськ, ГІ, ГО)

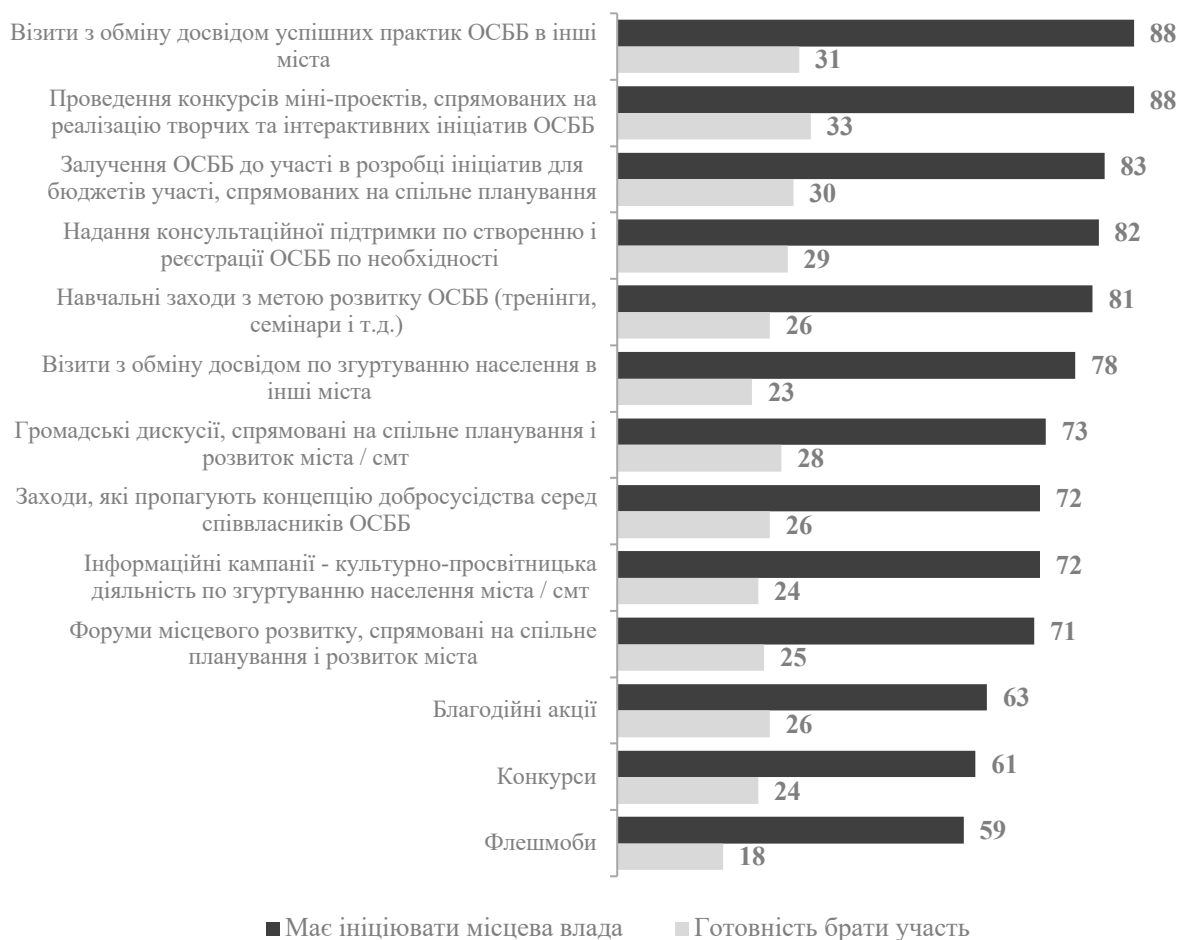
Громадські активісти наголошують на складності включення мешканців у життя громади, адже активними категоріями були та залишаються жінки пенсійного віку, усі інші приєднуються тоді, коли є матеріальне заохочення та не потрібно докладати зусиль.

Не затребувані формати

1. Форуми

«Для Старобільщини форум – не. Це сільська зона» (Старобільськ, ГІ, ГО)

Мал. 17. Оцінка видів громадської активності, які має організувати місцева влада, та готовність власників квартир брати участь у цих заходах (у %)



РЕЗЮМЕ КЕЙСУ

Для Старобільська характерним є відсутність діалогу між трьома дієвими особами: ОМС, головами правлінь ОСББ та співвласниками ББ.

Модель розвитку ОСББ

Умови для створення ОСББ:

- 1- **формальна підтримка влади.** Не дивлячись на прийняті програми з розвитку ОСББ, ОМС не співпрацюють з існуючими об'єднаннями, не говорячи про багатоквартирні будинки без ОСББ
- 2- **відсутні фахівці,** здатні надавати кваліфікаційну підтримку з питань розвитку ОСББ (як на рівні ОМС, так і на рівні профільних ГО/асоціацій)
- 3- питання розвитку ЖКГ, зокрема й ОСББ, не є пріоритетом місцевої влади, що зменшує рівень лояльності до ініціатив, які йдуть від голів правління
- 4- наявні успішні приклади ОСББ, голови правлінь яких готові ділитися досвідом. До того ж є як невеликі об'єднання від 8 квартир, так і ОСББ з 541 квартирою

Створення ОСББ:

- 1- **не залежить від дій ОМС,** а скоріше від бажання співвласників ББ змінити щось на краще та наслідування прикладів сусідів
- 2- голови правління функціонують «самі по собі», не залучаючи співвласників багатоквартирних будинків до процесу прийняття рішень, що стосуються багатоквартирного будинку
- 3- голови правлінь мають тісну комунікацію один з одним та **практикують обмін досвідом між собою**

Позитивні результати:

- 1- наявність успішно функціонуючих об'єднань, в тому числі ОСББ «Уют» з 23 будинками
- 2- є голови правління, які готові долучатися до навчання інших, демонструючи можливості ОСББ

Негативні наслідки/обмеження моделі:

- 1- 54% співвласників багатоквартирних будинків незадоволені роботою ОСББ
- 2- наявні інструменти громадської участі існують формально та не використовуються на повну
- 3- відсутність діалогу між головами правління та співвласниками ББ. Це стає причиною того, що навіть виконана робота залишається непоміченою, а це в свою чергу стає укоріненням думки про бездіяльність ОСББ серед власників квартир

КЕЙС # 7 СТАНИЦЯ ЛУГАНСЬКА

СПЕЦИФІКА КЕЙСУ: НУЛЬОВИЙ РІВЕНЬ

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Чисельність населення	13 089
Кількість ББ	63
Кількість ОСББ	0
Кількість ББ, що входять в ОСББ	0
Відсоток ББ ОСББ у складі загальної кількості ББ міста	0%

Оцінка рівня підтримки
місцевою владою ОСББ



відсутня

Деталізація існуючої ситуації

- У Станиці Луганській **відсутні** програми, спрямовані на розвиток ОСББ та сфери ЖКГ загалом. Складною є й ситуація з управляючою компанією, яка наразі у селище також відсутня.

«Дом сейчас обслуживается самими жителями. Единственное, вывозится мусор, с коммунальным предприятием заключаются договора. Вода поставляется тоже коммунальным предприятием, Попаснянским. Остальное все на жителях» (Станиця Луганська, ГІ, ОМС)

- **Обслуговування будинків здійснюється мешканцями самостійно**, а постачання води, електрики та вивіз мусору забезпечується відповідними підприємствами. Проблему з відсутністю управляючої компанії намагалися вирішити конкурсним відбором, проте жоден кандидат не подав заяву на участь.

«Мы объявили конкурс на Прозоро, но, к сожалению, ни одна управляющая компания не выходит на него» (Станиця Луганська, ГІ, ОМС)

Деталізація причин відсутності зацікавленості міської влади у розвитку ОСББ

- 1- **Середній вік представників ОМС.**

Співробітники селищної ради у переважній більшості відносяться до вікової категорії 55 років та старше, що позначається на нижчому рівні актуалізованості необхідності змін та бажання бути їх рушієм.

- 2- **Недостатній рівень компетентності профільних фахівців селищної ради з питань перспектив розвитку ОСББ.**

Зокрема, при спілкуванні з представниками ОМС, до функціональних обов'язків яких входить сфера житлово-комунального господарства, фіксується не глибинне розуміння механізму створення ОСББ та його функціонування.

- 3- Відсутність у штаті селищної ради фахівців, до обов'язків яких входять питання розвитку територій,** що значно позначається на сталості реалізованих та профінансованих проектів.

«У нас общественная организация ЭКОМах организовывала инициативу, они создали интернет-контакт-центр. Там карта с улицами, где человек, зарегистрировавшись, может поставить отметку, что на этой улице нет освещения или нет сбора мусора. Передали ее поселковому совету, вот этот контакт-центр, который проплачен на год, а они говорят: «У нас очень узкий штат и нет специалиста, который занимался бы этим контакт-центром» (Станиця Луганська, ГІ, ГО)

- 4- Безпосередня близькість до проведення бойових дій, що вимагає зосередженості місцевої влади на подоланні проблем іншого характеру.** Окрім цього факт перебування фактично на лінії розмежування позначається на емоційному стані населення в цілому.

«О каком ОСББ мы вообще говорим в данной нашей ситуации?» (Станиця Луганська, ГІ, ОМС)

«После помощи от военных действий, местная власть особо участия в жизни многоквартирных домов не принимала» (Станиця Луганська, ГІ, ГО)

- 5- Несистемність комунікації між місцевою владою та населенням.**

Інституційна підтримка ОСББ

Консультативно-дорадчі органи при селищній раді, ресурсний центр, громадські організації та асоціації, фокус уваги яких зосереджено на питаннях розвитку ОСББ, у смт Станиця Луганська на даний момент **відсутні**.

ЕМОЦІЙНИЙ ФОН СПРИЙНЯТТЯ ОСББ

Образ ББ

Учасники ФГД не асоціюють багатоквартирний будинок з чимось живим. Спрацьовує чіткий взаємозв'язок: **життям будинки були сповнені до війни, а зараз все це перестало існувати:**

- роз'їхалися діти та онуки, у будинках переважна кількість мешканців – люди похилого віку;
- свідчення бойових дій – дірки від куль та снарядів, розвалені будівлі поруч – не додають оптимізму;
- будинки перестали асоціюватися з місцем, що дарує затишок та захищеність.

«Я бы не сказала, что это представление чего-то живого. Не сказать, чтоб там кипела жизнь» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

«Нет молодежи, нет детей, нет внуков. Жизни нет. Вот как можно дом представить себе без детей, без внуков. Я не вижу будущего здесь, в Станице» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

«Я свой дом ассоциирую с фильмом «Дом у дороги». Это страшно, просто страшно» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

Ставлення до ОСББ

Оцінка ставлення до ОСББ



не сформоване

Ключові показники, важливі з точки зору розуміння специфіки кейсу:

-1- Більше 70% респондентів не знають суті такої форми управління багатоквартирним будинком, як ОСББ (мал. 1). Найгірші показники інформованості спостерігаються за віковими групами «молодь» та «пенсійний вік», а той час як в середньому 42% співвласників багатоквартирних будинків у віці 30 – 59 років принаймні знають про сутність даної форми управління (табл. 1).

Мал. 1. Поінформованість про ОСББ як форму управління ББ (у %)

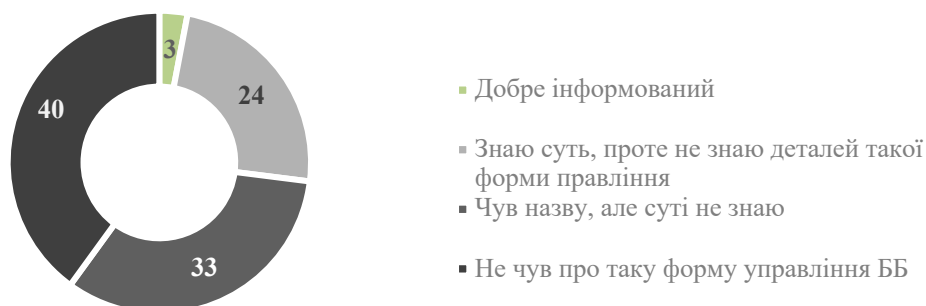


Табл. 1. Поінформованість про ОСББ як форму управління ББ у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповідей	18 – 29	30 – 39	40 – 49	50 – 59	60+
Добре інформований	-	3	12	3	1
Знаю суть, проте не знаю деталей такої форми управління	14	34	35	38	9
Чув назву, але суті не знаю	31	40	32	26	34
Не чув про таку форму управління ББ	55	23	21	32	55
Всього	100	100	100	100	100

Табл. 2. Поінформованість про ОСББ як форму управління ББ у розрізі залученості до заходів, організованих у будинку (у %)

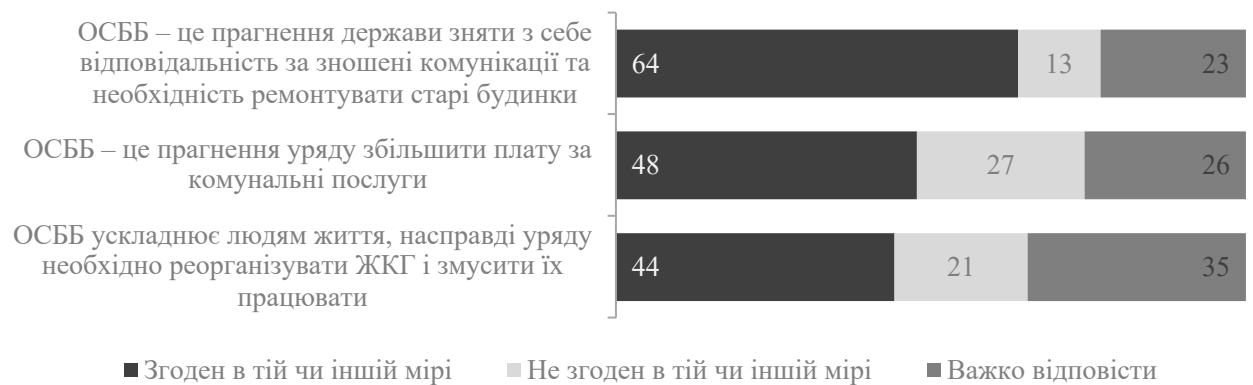
Варіанти відповідей	Брав участь	Не брав участь
Добре інформований	7	-
Знаю суть, проте не знаю деталей такої форми управління	29	18
Чув назву, але суті не знаю	34	32
Не чув про таку форму управління ББ	29	50
Всього	100	100

-2- У громадській свідомості відсутні сформовані як позитивні, так і негативні асоціації з ОСББ. Незнання того, що таке ОСББ не супроводжується його чіткою негативною стереотипізацією (мал. 2, 3). На даний момент можна констатувати відсутність у громадськості запиту на інформацію щодо ОСББ на фоні відсутності пропозиції такої інформації зі сторони ОМС. Одні (представники влади) не бачать актуальності у питанні створення ОСББ у селищі, інші (співвласники багатоквартирних будинків) не знають що це, а тому не проявляються зацікавленість та ініціативу.

Мал. 2. ОСББ як можливість (у %)



Мал. 3. Негативні образи ОСББ (у %)



-3- Інформаційний вакуум безпосередньо позначається і на сформованості бажання створювати ОСББ у їх населеному пункті. 27% співвласників багатоквартирних будинків вважають, що це питання їх не стосується, в той час як найбільш розповсюдженою є позиція невизначеності (мал. 4). Не знають співвласники багатоквартирних будинків у Станиці Луганській і те чи хочуть вони створювати ОСББ у себе (мал. 5). Супротивників такого об'єднання у їх власному будинку на даному етапі 42%. Варто звернути увагу на те, що частина аргументації такого небажання лежить у площині об'єктивних фактів. Зокрема,

- мала кількість мешканців у будинку;
- намір зміни місця проживання;
- фінансова неспроможність.

Мал. 4. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті (у %)

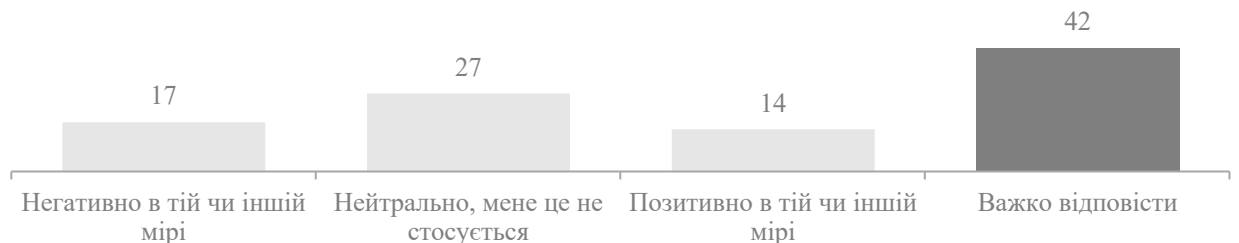


Табл. 3. Ставлення співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ у їх населеному пункті у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповідей	18 – 29	30 – 39	40 – 49	50 – 59	60+
Негативно в тій чи іншій мірі	4	15	23	21	18
Нейтрально, мене це не стосується	39	32	21	33	18
Позитивно в тій чи іншій мірі	-	15	21	13	18
Важко відповісти	57	38	35	33	46
Всього	100	100	100	100	100

- 4- Бажання створити ОСББ у своєму будинку декларує 12% співвласників (мал. 5), що є найнижчим показником з-поміж 5 населених пунктів дослідження, в яких процес об'єднання або ще не розпочато, або ж знаходиться на стартових позиціях.
- 5- Вартий уваги показник 46% тих, хто навіть на рівні декларації відмовляється від участі у жодній з форм управління (мал. 6). Це є найнижчим показником не тільки серед населених пунктів Луганської області, але й Донецької.

Мал. 5. Бажання створити ОСББ у будинку (у %)



Табл. 4. Бажання створити ОСББ у будинку у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповідей	18 – 29	30 – 39	40 – 49	50 – 59	60+
Так, в певній мірі	-	12	12	24	10
Ні, в певній мірі	31	51	47	38	42
Важко відповісти	69	37	41	38	48
Всього	100	100	100	100	100

Мал. 6. Готовність долучатись до управління ОСББ (у%, можливо декілька варіантів відповідей)



Мал. 7. Портрет активних співвласників багатоквартирних будинків, які готові долучатись до створення ОСББ (у %)

37



63

Вік

18 – 29	7
30 – 39	19
40 – 49	17
50 – 59	18
60 +	39
Всього	100

Поінформованість про стан справ у будинку

Я завжди в курсі всього, що відбувається у будинку	34
Я знаю майже про все, що відбувається у будинку	56
Я здебільшого не знаю, що відбувається у будинку	7
Я взагалі нічого не знаю про те, що відбувається у будинку	3
Всього	100

Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку

Незадоволений в тій чи іншій мірі	70
Задоволений в тій чи іншій мірі	26
Важко відповісти	4
Всього	100

- 6- Основним аргументом тих, хто вже зараз позитивно налаштований на створення ОСББ у своєму будинку є бачення в ньому інструмента, який надає можливість швидкого прийняття рішень та можливість робити більше всього у власному будинку.

«У меня кума живет в Херсоне. У них пять домов рядом, два года боролись с жильцами, чтоб создать ОСББ. Сейчас все очень довольны. Потому что половина проблем ушла с жильцов» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

Бар'єри створення ОСББ

Існуючі бар'єри створення ОСББ у Станиці Луганській можна поділити на три групи:

-1- Інформаційний вакуум

Відсутність розуміння переваг такої форми управління багатоквартирним будинком у порівнянні з тим, що є зараз.

«Вам сейчас народ скажет: «А что оно такое?». Мы даже не знаем, что это такое, многие» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

-2- Безпосередня близькість до зони проведення бойових дій

«У нас какое положение? Блок-пост с одной стороны, обстрел с другой стороны» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

«На данный момент, в серой зоне, это нереально» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

Факт розташування Станиці Луганської на лінії розмежування є першопричиною низки інших факторів, які безпосередньо впливають на оцінку перспектив розвитку ОСББ у селище. До числа таких факторів належать:

- збільшений відсоток покинутих квартир у будинку, що приводить у випадку створення ОСББ до розподілу внесків співвласників багатоквартирних будинків, що поїхали, між тими, хто залишився

«Половины жильцов нет. Это тогда нужно больше платить. Расскидывают стоимость на проживающих» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

«Из восьми квартир у нас только четыре живет» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

«По полдома просто нет» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

«На полдоме вы не сделаете этого. Восьмиквартирный дом, что там можно сделать?» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

«Деньги- основной страх. Думаешь, или сдавать туда или лекарство купить» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

- велика кількість ВПО, які наразі проживають у багатоквартирних будинках, але не є власниками квартир

«Много луганских сейчас здесь. Но это же туристы, я надеюсь, Вы понимаете. Они приехали, отметились и уехали. Из тех, кто живет здесь, в основном это либо пенсионеры, либо получатели социальных выплат» (Станиця Луганська, ГІ, ОМС)

«Вот переселенцы. Они заехали, получили справку ВПО и живут. Как с ними можно создать ОСББ?» (Станиця Луганська, ГІ, ОМС)

-3- Складена практика утримання будинків без ОСББ та без управляючої компанії.

Співвласники багатоквартирних будинків звикли не сплачувати за обслуговування будинку, а збирати кошти за необхідності вирішити нагальне питання.

«Жителями местных домов еще года два-три было принято решение самостоятельно заниматься домами. Они не оплачивают услуги ЖКХ» (Станиця Луганська, ГІ, ГО)

Мал. 8. Причини нестворення ОСББ (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



Деталізація ситуації з задоволеністю обслуговуванням будинків

Високий рівень незадоволеності обслуговуванням будинку (мал. 9) пов'язаний з незакритими комунальними питаннями:

- 1- технічний стан будинку та відсутність капітального ремонту. Ремонт частково проводився лише для мінімізації наслідків військового конфлікту;
- 2- незадоволеність якістю води, через що дехто з мешканців ББ ходить у приватний сектор

«Вода у нас отвратительного качества. Я хожу набираю в частный дом, в колоде, для продуктов» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

- 3- Відсутність необхідних фахівців, які за оплату можуть зробити ремонт, відремонтувати водопровід та вирішити інші побутові проблеми. Тобто, значною проблемою є не тільки збір грошей на ремонт, а пошук необхідного спеціаліста, який зможе його зробити.

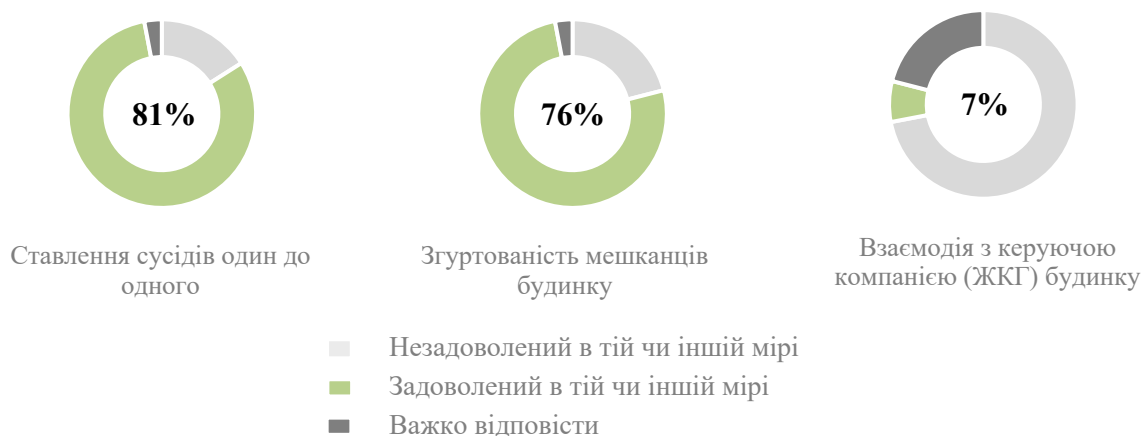
Мал. 9. Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку (у %)



Табл. 5. Загальний рівень задоволеності обслуговуванням будинку у розрізі віку респондентів (у %)

Варіанти відповідей	18 – 29	30 – 39	40 – 49	50 – 59	60+
Незадоволений в тій чи іншій мірі	59	71	76	68	75
Задоволений в тій чи іншій мірі	14	23	21	26	19
Важко відповісти	27	6	3	6	6
Всього	100	100	100	100	100

Мал. 10. Задоволеність окремими аспектами життя в будинку (у %)



ГРОМАДСЬКА АКТИВНІСТЬ ТА ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ ЗГУРТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Оцінка рівня громадської активності



низький рівень

Практики громадської участі на рівні будинку

Прояви та специфіка громадської активності на локальному рівні:

-1- Основна активність мешканців на локальному рівні пов'язана з обслуговуванням своїх будинків. Співвласники ББ згуртовуються навколо актуальних для будинку проблем. Наприклад,

- прибирання прибудинкової території;
- ремонт крівлі;
- заміна водопостачання.

«Дом у нас считается приватизированным, он у нас никуда, ни к кому не относится, понимаете. Ремонты и все делаем сами. У нас сейчас течет крыша. Я на первом этаже живу и до первого этажа лужа. Мы сейчас собираем деньги, потеплеет и будем крышу делать. Некоторые не соглашаются, три квартиры у нас не живут вообще» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

«До войны мы канализацию и трубы поменяли сами. Сложилось и на материалы, и на деньги, и наняли, сделали» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

«У кого есть из знакомых за чем обратиться, за какой услугой, тот занимается этим. Кто-то занимается сбором денег. Кто-то смотрит за тем, что делают» (Станиця Луганська, ФГД, не ОСББ, ж)

-2- Найбільш розповсюдженою практикою громадської активності є спілкування з сусідами. При цьому 38% співвласників багатоквартирних будинків за останній рік не брали участь у жодній із запропонованих форм (мал. 11).

Мал. 11. Практики участі на рівні свого будинку власників квартир за останній рік (у %, можливо декілька варіантів відповіді)



-3- Питання, щодо того, чи має співвласник багатоквартирного будинку опікуватись комфортними умовами лише у власному будинку має найбільш неоднорідний розподіл відповідей (мал. 12), де майже однакові частки тих, хто переконаний у цьому та тих, хто не погоджується з такою позицією.

Мал. 12. Межі відповідальності (у %)



-4- Згуртованістю населення свого будинку задоволені 76% (мал. 10) співвласників багатоквартирних будинків. Тіснота соціальної взаємодії у Станиці Луганській є більш типовою для населених пунктів з населенням менше 20 000 осіб, що характеризується меншою дистанцією та вищим рівнем довіри, а проявляється у тому, що 36% власників квартир мають кого попросити із сусідів (і таких більше половини) полити квіти чи погодувати тварину (табл. 6).

Табл. 6. Згуртованість мешканців ББ (у %)

Твердження	З жодним з сусідів	З декількома сусідами	Менше, ніж з половиною сусідів	Більше, ніж з половиною сусідів
Впізнаю сусідів «в обличчя»	-	11	25	64
Вітаюся з сусідами	-	9	24	67
Спілкуюся з сусідами на побутові теми	8	23	30	39
Можу звернутися з дрібними проханнями (попросити сіль, викрутку)	10	34	24	32
Можу звернутися зі значними проханнями (доглянути за дитиною, полити квіти на відсутність, погодувати тварину і т.д.)	26	39	19	17
Дружимо, ходимо один до одного в	32	56	7	6

Практики громадської участі на рівні міста

- 1- 96% співвласників багатоквартирних будинків не брали участь в жодній з форм громадської активності за межами власного будинку.
- 2- Диспропорцій очікувань співвласників багатоквартирних будинків від влади та власної готовності долучатись до цих ініціатив є найбільшою з-поміж усіх населених пунктів, що брали участь в проекті (мал. 13)
- 3- У Станиці Луганській (разом з районом) зареєстровано 49 громадських організацій, проте їх діяльність в переважній більшості залишається непоміченою чи суто формальною.

«В районе зарегистрировано 49 общественных организаций, из них работает реально 9. Некоторые организации просто создавались под какой-то проект и все, а часть организаций - ветеранские» (Станиця Луганська, ГІ, ГО)

- 4- Фокус уваги громадських організацій, зосереджений на ліквідації наслідків військового конфлікту та на благоустрої селища за фінансової підтримки міжнародних організацій.

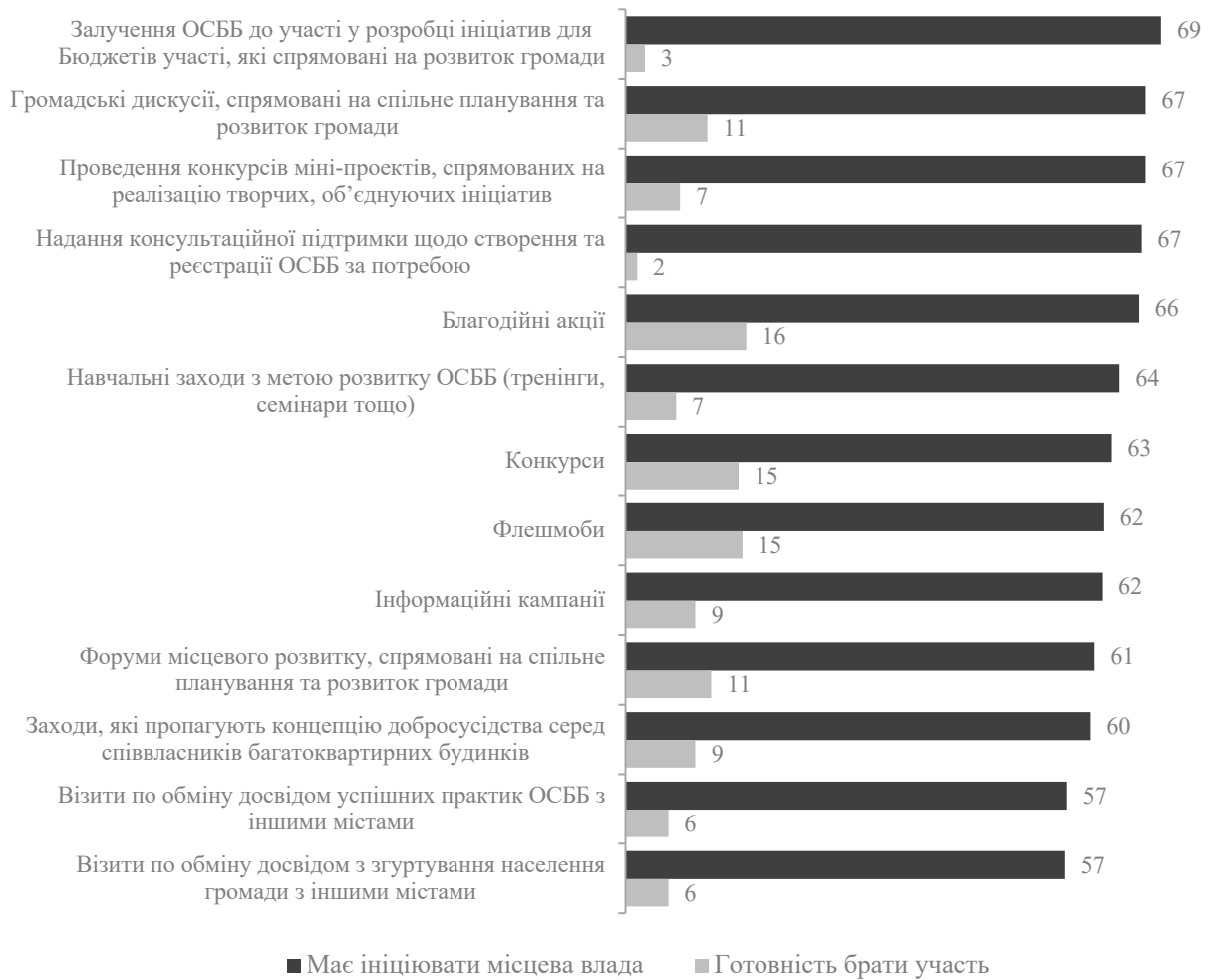
«В 2018 году ГО «Велика родина» делали свет на пяти улицах. В этом году другая организация закупила 10 светильников, но до сих пор они частично не установлены, потому что распределение бюджета. В основном все реализуется от Агентства ООН по делам беженцев» (Станиця Луганська, ГІ, ГО)

- 5- Відзначається підвищення рівня цінності «м'яких» проектів серед громадських організацій, місцевої влади та місцевого населення.

«Мы стараемся активность жителей повышать. В рамках проекта USAID, мы проводим тренинги «Школа активной громады». Мы собираем активистов, представителей органов местной власти и обучаем как коммуницировать, как писать проекты. Как вообще взаимодействовать и решать вопросы громады. Мы подошли к созданию ОТГ в 20м году, это очень актуально. Почему возникла потребность в этом проекте? Потому что население было крайне не активно» (Станиця Луганська, ГІ, ГО)

«Мы видим насколько это популярно. И даже представители местной власти уже заинтересованы. Говорят «Давайте такие тренинги проводить по месту» (Станиця Луганська, ГІ, ГО)

Мал. 13. Оцінка видів громадської активності, які має організувати місцева влада, та готовність співвласників брати участь у цих заходах (у %)



Існуючі інституційні умови для створення та розвитку ОСББ

Відсутні прояви інституційної підтримки.

У селищі немає жодного ОСББ, дане питання не оцінюється як актуальне представниками органів місцевого самоврядування, відповідно, відсутні програми та рішення, які б стосувались перспектив створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Важливим інституційним ризиком є те, що відсутність профільних фахівців у складі ОМС (чи фахівців, які б були орієнтовані на розвиткові проекти) **знижує сталість як реалізованих ініціатив, так і потенційних.** Це особливо нагально за тими питаннями, які безпосередньо пов'язані з активністю влади чи як мінімум передбачають її участь.

Асоціативний фон

Відсутні позитивні образи багатоквартирних будинків у власників квартир.

Існуючі образи відображають укоріненні травми, спричинені військовими діями. Вони ґрунтуються на відчутті пустоти, безперспективності з точки зору подальшого розвитку, і відсутності потенціалу для життя.

Ставлення до ОСББ як фон для створення об'єднань

Не сформоване.

Низький рівень інформованості про таку форму управління багатоквартирним будинком. Проте існуючий інформаційний вакуум з досліджуваного питання не став плідним підґрунтям для чіткого укорінення негативного ставлення до ОСББ як форми управління. Найкращою характеристикою, яка достатньо ємно описує ставлення співвласників багатоквартирних будинків до ОСББ – це **невизначеність**. Подібна невизначеність у поєднанні з тим, що основним аргументом на користь створення ОСББ є бачення в ньому інструмента, який надає можливість швидкого прийняття рішень, є основою для подальшої вибудови плану дій по даному населеному пункту. Додатковим драйвером, на шляху активізації процесу створення ОСББ є той факт, що у селище вже сформована неформальна практика управління будинком без ОСББ і без управляючої компанії. Тобто фактично існує досвід кооперації заради вирішення нагальних потреб.

Основними бар'єрами виступає невідоміюча, але все ж таки питома частка тих, хто не бажає на даний момент створювати ОСББ у власному будинку. З однієї сторони, зважаючи на високі показники неінформованості населення про сутність ОСББ як форми управління, таке небажання може бути реакцією на невідоме. З іншої сторони, варті окремої додаткової уваги низка об'єктивних факторів, таких як підвищений відсоток покинутих квартир у будинку, кількість ВПО, що неодмінно позначатиметься на ускладненні процесу створення ОСББ. Більше того, враховуючи соціально-демографічний склад населення селища, без дієвої підтримки зі сторони влади та/або профільних організацій цей процес на даному етапі (за нинішніх умов) є скоріше неможливим.

Практики громадської активності

Низький рівень активності співвласників ББ.

Фіксується як на рівні безпосереднього місця проживання, так і на рівні населеного пункту на фоні високих декларованих вимог до місцевої влади. Так від неї очікується ініціювання багатьох заходів, проте брати участь у таких активностях готові від 3 до 15%.