

Міністерство освіти і науки України
Український католицький університет
Факультет суспільних наук

Кафедра соціології

Бакалаврська робота на тему:

**Чинники сприяння та / або перешкодження ОСББ в житловій забудові
1960-х рр. у м. Львові**

Виконала студентка 4 курсу
бакалаврату за спеціальністю
“Соціологія”, групи – ССО-18/Б
Супрунюк Уляна Вадимівна

Науковий керівник:
професор кафедри соціології,
кандидат соціологічних наук,

Сусак В. І.



Львів 2022

Зміст

Вступ	03
Розділ I. ОСББ як соціальний інститут та добровільне об'єднання людей: перспективи та перешкоди.....	06
1.1. Інституційні основи та труднощі розвитку ОСББ.....	06
1.2. ОСББ як об'єднання громадян: можливості та перешкоди.....	13
Висновки з Розділу I.....	20
Розділ II. Методологія та методи дослідження факторів сприяння та / або перешкоджання ОСББ в житловій забудові 1960-х рр. у м. Львові.....	21
2.1. Концептуалізація дослідження та його операціональна схема.....	21
2.2. Методи збору інформації та методи аналізу даних.....	29
Висновки з Розділу II.....	31
Розділ III. Емпіричний.....	32
3.1. Емпіричні здобутки про чинники сприяння.....	35
3.2. Емпіричні здобутки про чинники перешкоджання.....	38
Висновки з Розділу III.....	45
Висновки	47

Список літератури і використаних джерел

Додатки

Вступ

Актуальність теми.

За рішенням Львівської міської ради (П'єх, 2019), з 1 січня 2020 року місто Львів перейшло до іншого формату будинкових послуг: кількість комунальних управлінських компаній знизилася із 39 до 17. Таким чином, все більше будинків почали списуватися із зони відповідальності ЛКП, тож їх мешканці повинні були визначитися із формою управління будинком: створити ОСББ чи вибрати управлінську компанію. Реформа була направлена саме на посилення відчуття власності та відповідальності співвласників будинку за рахунок самостійного управління. Однак, проблема полягає в тому, що ті будинки, які залишаються під керівництвом ЛКП, не завжди отримують послуги вчасно та якісно, а перехід до ОСББ буває ускладнений, що пов'язано як і з законодавчим станом речей, так і настановами та практиками людей, які часто мають різні погляди на стратегії управління багатоквартирним будинком.

За словами експерта, близько 80% багатоповерхівок побудовані у Львові до 80-х років минулого століття. Найбільша частина панельних будинків, експлуатація яких спершу планувалась совецькою владою лише на двадцять років, знаходиться у Сихівському районі. Такі будинки потребують капітального ремонту, інакше невдовзі мешканці можуть залишитися без житла взагалі.¹

Будинок за адресою вул. Максимовича, 7 та два сусідніх ідентичних будинки мають історію, надійно побудовані та розташовані в епіцентрі мікрорайону (Сихівський р-н) із розвинутою інфраструктурою. Втім, будинки, побудовані 52 роки тому, зіштовхуються із проблемами, які часто вирішуються його мешканцями за допомогою ремонтів за власні кошти. За обслуговування будинку відповідальний ЛКП “Житловик-С”, який однак не завжди вирішує проблеми мешканців та знаходиться в Сихівському районі, що створює

¹ <https://sykhiv.media/stari-panelky-sykhivskogo-rajonu-skilky-jim-shche-zalyshylos/#>

незручності для комунікації між ними. Відтак, у мешканців усіх трьох неодноразово поставало питання створення ОСББ, але поки втілити ідею в життя вдалося лише одному будинку.

Дослідження проблем забудов та вивчення досвіду створення ОСББ і проживання у будинку, який керується ЛКП, допоможуть дізнатися більше про чинники сприяння та перешкоджання створенню та функціонуванню Об'єднань. Це, у свою чергу, допомогло б з'ясувати проблеми в організації мешканців, вирішити питання нерішучості громад та зберегти будинки від руйнування.

Загалом, тема ОСББ мало досліджується соціологами. Якщо існують хоча б якісь напрацювання з точки зору юридичних аспектів ОСББ, то суспільні відносини в контексті об'єднання співвласників багатоквартирного будинку мало досліджені. Складності випадку додає момент старості будинків – потреба в генеральних ремонтах та подекуди застарілі уявлення мешканців відрізняють їх від нових будинків.

Теоретико-методологічною основою дослідження є теорія обміну, в основі якої лежать розробки американського соціолога Дж. С. Колмана.

Мета дослідження: з'ясувати чинники сприяння та / або перешкоджання ОСББ в житловій забудові 1960-х рр. у м. Львові.

Об'єкт дослідження за критерієм загальної проблеми: інституційні та соціальні чинники сприяння та перешкоджання для створення та функціонування ОСББ.

Об'єкт дослідження за критерієм носія проблеми: мешканці багатоквартирних будинків з різними формами управління у м. Львові.

Предмет дослідження: структура чинників серед мешканців багатоквартирних будинків на вул. Максимовича.

Завдання дослідження:

- 1) Виконати теоретичну інтерпретацію базових понять: житлова забудова, багатоквартирний будинок, мешканці багатоквартирних будинків, чинники сприяння та перешкодження ОСББ на інституційному та соціальному рівнях.
- 2) З'ясувати поінформованість мешканців про форми управління багатоквартирними будинками;
- 3) З'ясувати на чому ґрунтується і в чому виражається думка мешканців про ОСББ;
- 4) З'ясувати, що перешкоджало/є створенню та функціонуванню ОСББ;
- 5) З'ясувати, що сприяло/є створенню та функціонуванню ОСББ;
- 6) Здійснити перевірку впливу наявних інституційних та соціальних чинників на ОСББ, якщо не згадані самостійно.

Робочі гіпотези дослідження деталізовані у методологічному Розділі II. Визначені чотири гіпотези дослідження, які описують можливі інституційні / соціальні чинники сприяння / перешкодження ОСББ.

Робота складається з трьох розділів – теоретичного, який зібрав у собі опис наукових напрацювань в контексті інституційних та соціальних чинників сприяння та / або перешкодження ОСББ, методологічного, з описом теоретичної рамки та гіпотез, та емпіричного з основними знахідками про інституційні та соціальні чинники.

Розділ I. ОСББ як соціальний інститут та добровільне об'єднання людей: перспективи та перешкоди

1.1. Інституційні основи та труднощі розвитку ОСББ

Соціальний інститут – це “комплекс позицій, ролей, норм і цінностей, закладених у певних типах соціальних структур та організацій стосовно стабільних моделей людської діяльності у виробництві ресурсів, що підтримують життя, у відтворенні індивідів та у підтримці життєздатних суспільних структур у межах даного середовища” (Turner, 1997, 6). Соціальними інститутами часто виступають саме організації (Scott, 2008), однак не завжди, оскільки інститути є більш формальними та офіційними за своїм змістом. Інститути, які репрезентовані організаціями, часто відіграють центральну та важливу роль в суспільстві.

Соціальні інститути забезпечують відносну стійкість зв'язків у межах соціальної організації, а тому їх функціями є: постійність і міцність взаємодій між учасниками; чітке визначення функцій, прав і обов'язків, які забезпечують взаємодію кожного учасника зв'язків; контроль за взаємодією суб'єктів; наявність спеціалістів, які забезпечують життєдіяльність інституту (Глушкова, 2012).

Стійкість в межах забезпечення населення комунальними послугами, необхідними для життя та діяльності кожної людини, забезпечує ЖКГ – житлово-комунальне господарство. Поруч із реформою місцевого самоврядування, або реформою децентралізації, відбулося і реформування ЖКГ, внаслідок чого органи місцевого самоврядування (ОМС) отримали більше повноважень. Загалом, органи місцевого самоврядування повинні забезпечувати нормальне функціонування території і нормальні умови проживання для членів територіальних громад та, оскільки формально вони є власниками комунального житлового фонду чи нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках, вони мають виконувати функцію власника і брати участь в утриманні багатоквартирних будинків, у яких є комунальні

житлові чи нежитлові приміщення (Інститут місцевого розвитку, 2007). Одним із напрямків ЖКГ стало стимулювання створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Як пише український дослідник М. Войновський, ОСББ можна вважати частиною місцевого самоврядування (Войновський, 2015). Своє пояснення від ґрунтує на тому, що ОСББ виконує функції, які належить виконувати ОМС, наприклад: залучення населення до вирішення питань з управління будинком; забезпечення населення житлово-комунальними та комунально-побутовими послугами; покращення благоустрою прибудинкової території; забезпечення правопорядку та охорони в багатоквартирному будинку (Войновський, 2019). Відтак, ОСББ також можна вважати прикладом соціального інституту.

Інститут, який є організацією, або системою організацій, складається із зайнятої людьми структури диференційованих ролей, які визначаються з точки зору завдань і правил, що регулюють їх виконання (Miller, 2019). Відповідно до цього доцільним є пригадати мету такої форми управління як ОСББ: “Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами” (Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, 2001).

За предметним (характер змістовних завдань) виділяють п'ять видів соціальних інститутів: політичні, освітні, економічні, родинні та релігійні. Політичні інститути відповідають за функції регулювання права та порядку, а для ефективної реалізації програм уряд може децентралізувати управління та делегувати частину обов'язків місцевому самоврядуванню. Економічні інститути відповідають за базову життєдіяльність суспільства, гарантуючи доступ до базових потреб, таких як проживання, продовольство та ін. До економічних інститутів належать організації зі сфери агрокультури, виробництва, маркетингу, банківської системи та кооперативів (Social

institutions, 2012). Можна припустити, що форми управління ЖКГ знаходяться в координатах політичних та економічних соціальних інститутів, оскільки з одного боку забезпечують порядок функціонування комунального майна та співпраці співмешканців, а з другого боку – надають можливість якісного отримання комунальних послуг (газо-, водопостачання тощо). Н. Пашко визначає ОСББ як соціально-економічний інститут, націлений на здійснення господарської діяльності людей, захист їх прав та забезпечення їх потреб (Пашко, 2014).

Таким чином, під інституційними основами та труднощами розвитку ОСББ ми маємо на увазі законодавчі документи, які регулюють (допомагаючи чи заважаючи) діяльності Об'єднання. Вони виконують так зване фреймування – створюють рамки і контекст. Як зазначає українська соціологиня та дослідниця Н. Черниш, “ОСББ є соціальним інститутом, оскільки в найширшому розумінні – це сталий механізм самоорганізації спільного соціального життя людей, орган управління ним” (Черниш, 2009, 468).

Форма управління, яка поступово витісняється через реформу ЖКГ – управління через житлово-експлуатаційні контори (ЖЕК), які покликані надавати житлово-комунальні послуги та забезпечувати комфортні умови проживання. Ця сфера ЖКГ потребувала реформування тому, що через витратну господарську структуру утримання житлового фонду та недосконалу систему ціноутворення надання житлово-комунальних послуг (ЖКП) конкурентне середовище, яке робило б послуги кращими, було відсутнє (Войновський, 2017, 54). Відтак, після впровадження реформи в українському законодавстві визначено три можливі форми управління багатоквартирним будинком: самостійне управління співвласниками (для малої кількості квартир), управління управителем та управління об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) (Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, 2015).

Розглянемо детальніше поняття об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України визначає ОСББ як “юридичну особу, створену власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна” (Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, 2001). Однією з функцій соціального інституту є чітке визначення функцій, прав та обов'язків. Закон України надає відповідну інформацію, постановляючи що господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися самотужки мешканцями будинку (самозабезпечення), або ж через посередництво професійних суб'єктів господарювання на договірних засадах (управитель чи асоціація). Остання форма не нівелює участі всіх співмешканців від процесу управління. Усі власники житлових та нежитлових приміщень у будинку можуть брати участь у загальних зборах, які, у свою чергу, можуть обрати представників від об'єднання для оперативного вирішення нагальних питань. Також, обирається правління, яке є головним виконавчим органом і підзвітне загальним зборам. Загальні збори співвласників повинні скликатися щонайменше раз на рік, що забезпечує постійність та міцність організації (соціального інституту). Нарешті, ОСББ здійснює контроль взаємодії суб'єктів, а основні нормативи викладені у Статті 13 (Відносини співвласників та управителя), Статті 14 (Права співвласника), Статті 15 (обов'язки співвласника), Статті 16 (Права об'єднання) Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”.

ОСББ є учасником господарських відносин та має статус “суб'єкта некомерційного господарювання”. Відповідно до Господарського кодексу України, некомерційне господарювання – це “самостійна систематична господарська діяльність, [...], спрямована на досягнення економічних, соціальних та інших результатів без мети одержання прибутку”. Однак, оскільки діяльність ОСББ не підпадає під визначення господарської (не виготовляє та не реалізує продукцію, не виконує робіт тощо), вона

автоматично підпадає під визначення “діяльність негосподарюючих суб’єктів” (Бригілевич, 2013, 83).

М. Войновський вважає ОСББ інститутом демократії в ОМС. Він наводить кілька аргументів:

- однорідна сукупність суспільних відносин (виникають у процесі створення та реєстрації, діяльності та вирішенні питань ОСББ);
- здійснення прямого волевиявлення громадян щодо питань ЖКГ;
- організаційні форми прямого волевиявлення у вигляді обговорення, голосування, виконання та контролю рішень (Войновський, 2015).

ОСББ – не цілковито український спосіб управління будинками. Українська дослідниця Т. Гладчук вважає, що проблеми удосконалення управління ЖКГ виникали майже у кожній країні ЄС, які врешті виробили ефективні форми керівництва. До прикладу, приватизація муніципального та державного майна (а саме будівель) у Німеччині була спрямована на мобілізацію приватної ініціативи в управлінні житловими приміщеннями, внаслідок чого утворилися ОСББ на чолі з компаніями-управителями. А у країнах Прибалтики в Об’єднаннях перебуває 98 % житла (Гладчук, 2011, 377). Приклад європейських держав свідчить про те, що ОСББ є одним із найефективніших та демократичних інструментів управління приватною власністю.

До переваг, які надає ОСББ власникам житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, належать:

- право самостійно встановлювати кошторис експлуатації та утримання багатоквартирного будинку;
- набуття права власності чи користування прибудинковою територією;
- контроль за використанням експлуатаційних внесків та інших платежів (Рішення Луцької міської ради, 2014).

Також, для мешканців ОСББ створюється спрощення системи отримання довідок, субсидій на послуги ЖКГ, прийняття документів на видачу паспортів та довідок про місце прописки (Тарасов, 2020).

Попри те, існують також інституційні перепони, які заважають розвитку Об'єднань та якісному постачанню ними послуг. XII Всеукраїнський Форум ОСББ виснував те, що органи державної влади недостатньо ефективно використовують інструменти взаємодії з громадянським суспільством. Серед їх вимог: розвиток ринків комунальних послуг, енергомодернізація багатоквартирних будинків (розробка та впровадження фінансових інструментів підтримки), захист інтересів співвласників багатоквартирних будинків. Власне, опитування голів ОСББ у 2020 році показало, що майже 90 % опитаних вважають що енергомодернізація, тобто впровадження енергозберігаючих технологій у будинку (енергозберігаючі лампи, лічильники тощо) зменшить витрати на комунальні послуги (Фонд Енергоефективності, 2020).

Окрім того, саме створення ОСББ часто є проблемним, оскільки рішення приймається на основі голосування усіх мешканців та власників приміщень у будинку, а для позитивного результату кількість голосів “за” має перевищувати 50 відсотків. Оскільки ОСББ є відносно новим явищем в Україні, багато громадян ставляться з недовірою до Об'єднання через побоювання щодо розподілу коштів членів ОСББ та невідомість, оскільки відсутні успішні кейси створення (або інформація про це) (Українська Галицька Партія, 2016). Сама ініціативна група, яка має розпочати процес підготовки до створення ОСББ та супроводжувати його від початку до завершення, повинна складатися з трьох осіб. Недоліком є ще й те, що до ініціативної групи та участі у голосуванні допускаються лише співвласники приміщень, а тому квартиронаймачі та орендарі не можуть бути залученими до цих процесів (за винятком наявної довіреності від власника квартири / приміщення). Відтак, деякі мешканці, які оплачують та отримують послуги, беруть активну участь у житті багатоквартирного будинку, не можуть прийняти важливе рішення на рівні з іншими. Важливо зазначити, що органами управління Об'єднання є загальні збори співвласників (куди входять

усі співвласники житлових та нежитлових приміщень), правління, ревізійна комісія об'єднання.

Ще однією законодавчою перепорою є відсутність ефективного механізму реалізації реконструкції чи капітального ремонту будинку за рахунок попереднього балансоутримувача перед створенням ОСББ, пише український дослідник О. Литвин. Такий ремонт має бути профінансований органами місцевого самоврядування, якщо вони були попередніми власниками будинку (Литвин, 2012). Якщо попередній власник відмовляється від організації та фінансового забезпечення ремонту, мешканці можуть звернутися до суду, однак успішні кейси судових рішень зазвичай відсутні (Ярмак, 2018). Ще у 2015 році закон про повне роздержавлення житлово-комунальної сфери отримав негативні відгуки від громадськості. Голова Спілки власників житла у Києві зазначав, що “Закон відправляє мешканців багатоповерхівок з їхніми проблемами і будинками, які вимагають капітальних ремонтів, у вільне плавання” (Журнал “Кореспондент”, 2015). Нерівність стартових умов також не врахована у законодавстві, оскільки нові будинки легше утримувати, натомість ремонт старих будівель потребує значних капіталовкладень. Дотичним фактором, що стримує розвиток та діяльність ОСББ, є наявність заборгованості за житлово-комунальні послуги (Рішення Луцької міської ради, 2014).

До інституційних перепон також належать:

- перепони в передачі на баланс ОСББ багатоквартирного житлового будинку від попереднього балансоутримувача та новозбудованих будинків від організацій-забудовників;
- складність переукладання угод про надання ЖКП з виробниками комунальних послуг (Рішення Луцької міської ради, 2014);
- відсутність повного комплексу технічної документації багатоквартирного житлового будинку та відсутність норм про обов'язковість надання

інформації з реєстру прав на нерухоме майно про всіх співвласників, які спростило б роботу ініціативній групі (Журнал “Кореспондент”, 2015).

Низький рівень роз’яснювальної роботи щодо законодавства про форми управління багатоквартирними будинками є причиною непопулярності ОСББ як форми управління (Тарасов, 2020). Відтак, це призводить до низького відсотку створення ОСББ – в Україні від загальної кількості в 160 тисяч багатоквартирних будинків лише у 24 тисячах створено ОСББ (Юнін, 2017).

1.2. ОСББ як об’єднання громадян: можливості та перешкоди

Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, яка відповідає за своїми зобов’язаннями коштами та майном об’єднання, набуває майнові та немайнові права та обов’язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Не зважаючи на це, ОСББ також є неприбутковою організацією, яка не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками (хоча і може отримувати доходи від здачі в оренду приміщень та використовувати їх виключно для самозабезпечення) (Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, 2001). Громадська організація ж є добровільним об’єднанням фізичних осіб для здійснення захисту прав і свобод, задоволення суспільних, зокрема економічних, соціальних, культурних та ін. інтересів, яка може отримувати прибуток. Звідси, ОСББ не може бути громадською організацією з юридичної точки зору. Тому, ми описуємо Об’єднання як об’єднання громадян. Тобто, ОСББ є не лише соціальним інститутом та негосподарюючим суб’єктом, який має конкретну мету в плані організації доступу до послуг ЖКГ, а також є формою організації населення, взаємодії мешканців одного будинку, що входить до Об’єднання.

Наталія Черниш також визначає ОСББ як малу соціальну групу, що перегукується із нашим визначенням Об’єднання як об’єднання громадян. Мала соціальна група означає те, що ОСББ є “контактною спільнотою, яка функціонує на основі смислу спільності, згуртованості, організованості та

соціальної зрілості, між усіма членами якої існують безпосередні міжособистісні контакти, а її представники мають розвинене почуття приналежності до неї” (Черниш, 2009). В рамках роботи ОСББ учасники тісно контактують між собою, щоби вирішити питання та проблеми будинку, але крім так званих “ділових” стосунків мешканців також можуть об’єднувати дружні сусідські взаємини. Н. Пашко вдало зазначає, що ОСББ можна характеризувати з точки зору двох перспектив: інституційної та соціальної (за нашим визначенням). Важливо ці перспективи розглядати нероздільно одна від одної, тому що лише таке комплексне уявлення дозволить в повній мірі дослідити Об’єднання як “соціальне явище, що має відчутний потенціал формувати громадянське суспільство на інституційному рівні та соціальний капітал на міжособистісному” (Пашко, 2014, 116). Попри це, у цьому розділі ми зосередимося на розгляді на міжособистісного рівня, тобто в контексті ОСББ як об’єднання громадян.

Під можливостями та перешкодами в контексті об’єднання громадян ми маємо на увазі реакцію громадськості (мешканців) на фреймування, тобто на інституційні умови. Реакція громадськості також може стати як і перевагою, так і недоліком для розвитку ОСББ. Такі чинники (сприяння та перешкоджання) ми називатимемо соціальними у процесі цієї роботи.

Особливістю Об’єднання є те, що його членами стають усі мешканці багатоквартирного будинку на основі голосування за принципом більшості (Горбач, 2017). Тобто, ОСББ не можна назвати цілком добровільною організацією. Відтак, вже на етапі створення можуть виникати проблеми. Якщо ініціативній групі вдається отримати на голосуванні більше 50 відсотків голосів співмешканців і розпочинається процес створення Об’єднання, завжди залишаються особи, які першочергово виступали проти такої ініціативи. Таким чином, без загального інтересу співвласників та одностайної позиції управляти спільним сумісним майном стає важко. Автори довідника Центру досліджень місцевого самоврядування Міжнародного фонду “Відродження” вважають, що в такому випадку необхідним є залучення сторонньої особи з

професійними навичками для управління ОСББ, а управління співвласниками залишити будинкам, де максимальна кількість квартир не перевищує десяти (Бригілевич, 2013, 79). Однак насправді, мешканцями будинків необхідно самоорганізуватись, оскільки примусове списання будинків із рахунків ЖЕКу означає те, що доля будинку повинна бути зосереджена в руках або ОСББ, або приватної управлінської компанії, тарифи якої можуть бути вищими. До того ж, якщо будинком керуватиме управлінська компанія, мешканці будуть позбавлені права обирати надавачів послуг: “В кращому випадку це буде відповідальна структура або колишній ЖЕК, який може поліпшити умови обслуговування будинку в разі виникнення конкуренції, а в гіршому – мешканці будинку не застраховані від підняття тарифів та розкрадання коштів” (Квасниця, 2016, 15). На противагу, мешканці будинку, який контролюється ОСББ, мають право обирати підрядників та надавачів послуг.

Однак, самоорганізація мешканців багатоквартирного будинку не завжди є цілковито позитивним явищем та можливістю для створення Об'єднання, а інколи слугує перешкодою. Самоорганізація – внутрішня соціальна активність суб'єктів у групі, побудована на основі спільних глибинних бажань та мотивацій, що не потребує втручання ззовні (Супрунюк, 2021, 15). У своїй курсовій роботі я спиралася на думку про те, що патерналізм – настанова мешканців будинку, які не бажають брати відповідальність управління та довіряють ці справи ЖЕКу, а самоорганізація – настанова виключно тих, хто прагне створити ОСББ та самостійно керувати помешканням. Однак спостереження показує, що навіть противники ОСББ схильні до самоорганізації у вигляді створення активної об'єднаної опозиції.

Як зазначалося раніше, ОСББ є неприбутковою організацією, а тому Об'єднання не сплачує податок на прибуток та податок на додану вартість, тому (теоретично) ціна на ЖКП має бути нижчою, ніж у інших житлово-комунальних підприємств (наприклад, ЖЕК чи управлінська компанія). До того ж, об'єднання має право отримувати дохід від використання прибудинкової території: здавати в оренду підвали, гаражі тощо. А як

юридична особа, Об'єднання може брати кредит у банку для модернізації та проведення ремонтів у будинку. Таким чином, мешканцям не завжди потрібно вкладати власні кошти в благоустрій будинку та прибудинкової території, оскільки частку можуть покрити акумульовані кошти від здачі в оренду чи інших джерел прибутку, дозволених ОСББ. Експерти зазначають, що ОСББ є дійсно досить економним варіантом управління будинком, однак існують випадки шахрайських схем із великими тарифами, від яких першочергово можуть постраждати мешканці новобудов, де люди не знайомі між собою, а майно не потребує значних капіталовкладень (Толуб, 2021). Однак, українська правниця О. Трегубова зазначає, що можливість таких порушень не скасовує безпосередньої економії коштів за користування послугами без посередників (Трегубова, 2015).

Також, за словами експертів, існує ще одна причина непопулярності ОСББ серед населення – лінь мешканців багатоповерхівок (Журнал “Кореспондент”, 2015). Через совєцьке минуле, співмешканці не звикли брати відповідальність управління на себе, а тому їм зручно жити із низькою якістю послуг та відповідними мінімальними тарифами за умови, що питанням помешкання займається хтось інший. За дослідженням, проведеним у 2014 році Асоціацією Благодійників України, брати безоплатну участь у прибиранні та впорядкуванні території за місцем проживання готові 59.9 % населення, активну участь у діяльності об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) – 14.5 %, участь у діяльності органів самоорганізації населення (ОСН) – 14.7 % (Соболева-Зоркіна, 2015, 27). Тих, хто не готові брати участь у таких видах громадської діяльності за будь-яких обставин теж немало: 17.7 %, 37.7 % та 40.6 % відповідно. Можна зробити припущення, що українське суспільство не лише не готове долучатися до таких ініціатив виключно на волонтерських засадах, але й загалом брати відповідальність зокрема у вирішенні житлових питань, та більше схильються до управління будинком з боку ЖЕКу, або ж до пасивної участі в ОСББ (Супрунюк, 2021, 25).

До організаційних переваг належить те, що громадяни, які беруть в свої руки управління будинком, роблять власний внесок у покращення благоустрою міста. Завдяки інституційним перевагам ОСББ вони мають змогу контролювати та зменшувати використання власних коштів (за рахунок відсутності податку на додану вартість) та спостерігати покращення спільної власності. Відтак, через причетність до змін та відчуття відповідальності вони будуть бережно ставитися та не будуть псувати спільне майно.

Однак, не завжди усі мешканці готові долучатися до творення змін, навіть якщо це стосується їх місця проживання. Про відсутність активності серед великої частини української громадськості свідчать дослідження. Наприклад, за даними Інституту соціології НАН України у 2018 році, 60.5 % українців повністю або скоріше погоджуються з тим, що для нормального розвитку Україні потрібна сильна рука, а не розмови про демократію, і лише 19 % скоріше чи зовсім не згодні з таким твердженням (Паращевін, 2018). Разом з тим, у 2019 році, кількість тих, хто вважав, що слабкість волевиявлення активності громадянського суспільства найбільше заважає модернізації українського суспільства, складала лише 10.8% відсотків. Водночас, 71.7 % опитаних вважали, що цьому процесу заважають відсутність лідерів, здатних очолити зміни, небажання владних еліт докорінно змінювати українське суспільство та небажання влади нести витрати (матеріальні, грошові, фінансові, часові тощо) (Вишняк, 2019, 27). Ці дані свідчать про те, що дуже мала частина українців готові брати відповідальність за розвиток країни та навіть покращення власного благополуччя, у свої руки. Для опису таких ситуацій підходить проблема вільного вершника, або як її називають англійською – *the free rider problem*. Вільним вершником може бути людина, яка отримує вигоду, не вносячи внески у витрати за виробництво / послуги чогось. Такі співмешканці багатоквартирного будинку можуть робити реальні внески, однак крім цього не докладати своїх зусиль до управління будинком, навіть більше – бути деструктивними для роботи тих, хто дійсно намагається щось змінити. Проблема вільного вершника полягає у тому, що ефективно

виробництво чи надання важливих колективних благ вільними агентами ставить під загрозу індивідуальний вклад кожного. Якщо пропозиція товару / послуги не відповідає вимогам, то (за логікою кожної людини) особистий вклад агента не має значення; якщо ж пропозиція товару / послуги відповідає вимогам, то відмова агента робити особистий вклад не змінить ситуації, а тому їх можна отримати безкоштовно чи без прикладання зусиль, будучи вільним вершником (Hardin, 2003). За цією логікою, навіть ті індивіди, які на початку виступали за створення ОСББ, з часом стануть просто пасивними учасниками, якщо формальної відповідальності на них, як на правлінні Об'єднання, немає. Таке ставлення робить беззмістовним процес переходу від управління ЖЕКом до ОСББ, оскільки мешканці надалі залишаються осторонь справ будинку, лише критикують, а не допомагають, недружньо ставляться до нововведень, а їхнім девізом справедливо можна вважати фразу “нехай собі роблять, а я не заважатиму”.

Ще одним недоліком безпосереднього функціонування Об'єднання є самі співмешканці, які стають причиною економічних проблем через заборгування перед ОСББ, несплату послуг ЖКГ чи самотійне псування спільного майна (Тарасов, 2020). Це призводить до необхідності індивідуального підходу до кожного співмешканця з метою сприяння більшій особистій відповідальності, що створює ще й додаткові турботи для керівників Об'єднання (Вересова, 2016). За неможливості вирішити проблему “мирним шляхом”, тобто методом переговорів, ОСББ може звернутися до суду для притягнення до відповідальності мешканця будинку, однак такі справи можуть займати великий проміжок часу та не гарантовано призведуть до виплати боргів.

Попри всі перераховані соціальні переваги та недоліки, український правник А. Тарасов вважає, що велика частина проблематики ефективного функціонування ОСББ “полягає у свідомій участі співвласників на кожній зі стадій існування об'єднання”. Власна відповідальність кожного учасника ОСББ має вплив на успішність його функціонування.

Висновки з Розділу I.

У цьому розділі нам вдалося з'ясувати можливі чинники сприяння та / або перешкоджання ОСББ. Складність полягала у необхідності диференціації між інституційними та соціальними чинниками. Відтак, ми визначили різницю між ними двома. Інституційні – це ті, що “фреймують”, тобто встановлюють “правила гри”. До них відносяться встановлені державою закони, формальні записані правила, які обмежують створення та діяльність ОСББ, роботу ініціативної групи тощо. Соціальні чинники – це те, як люди реагують на ці ж “фрейми” (використовують, сприймають, чинять опір, саботують тощо). Наприклад, до інституційних чинників належить юридично обґрунтована можливість ОСББ обирати надавачів послуг, а до соціальних – усвідомлення чи не усвідомлення мешканцями цієї можливості, що може позитивно чи негативно вплинути на існування самого Об'єднання. Однак загалом, можливість створення та діяльності ОСББ логічним чином залежить від реакції самих мешканців на ОСББ, а ефективне функціонування Об'єднання залежить в першу чергу від готовності співвласників брати активну участь в житті будинку.

Розділ II. Методологія та методи дослідження факторів сприяння та / або перешкоджання ОСББ в житловій забудові 1960-х рр. у м. Львові

2.1. Концептуалізація дослідження та його операціональна схема

Теоретична рамка дослідження.

Теоретичною рамкою дослідження є теорія обміну. В її основі лежить діаграма американського соціолога Дж. С. Колмана, або як її часто називають – “човен Колмана”. Діаграма допомагає з'ясувати одну з давніх проблем в соціальній теорії: як співвідносяться мікро і макро рівні соціальної взаємодії. Діаграма наводить систематичний приклад пояснення постійності та змінності масштабних соціальних подій та процесів, як масштабні речі впливають на речі меншого масштабу, і як макро-сфера складається з мікро-подій та - діяльностей (Ylikoski, 2016).

До макро-соціальної реальності можна віднести країни, громади та організації, однак індивідуальні актори також є важливим компонентом цих макро-формувань. Індивіди та інтеракція між ними утворюють мікро-соціальну реальність. Як вже зазначалося, соціальні структури та інституції впливають на те, як індивіди думають та поведуться. Однак, конкретно жодна макро-структура не працювала б, якби не окремі дії агентів, тому макро-реальність практично складається з окремих індивідів та їх соціальних зв'язків. Діаграма Колмана є важливим інтелектуальним інструментом для розуміння зв'язку між макро та мікро (Супрунук, 2021).

Згідно цієї діаграми, соціальні взаємодії діляться на три типи. Останній третій тип соціальної взаємодії є комплексним соціальним феноменом, коли дії індивідів об'єднуються для продукування суспільно значущих наслідків – це перехід “мікро-до-макро”. “Йдеться про процеси, коли індивідуальні преференції стають колективним вибором, коли невдоволеність стає революцією, коли індивідуальна участь в організації створює соціальний продукт, коли індивідуальні суперечки переростають в соціальний конфлікт” (Coleman, 1990).

В своїй моделі американський соціолог відтворює макрорівень соціальних відносин та рухається від рівня індивідуальної цілеорієнтованої дії (вона є раціональним вибором) до макрорівня непередбачених системних наслідків індивідуальних дій через рівень соціальної інтеграції. Системні наслідки включають в себе виникнення та зміну соціальних інститутів. Дж. Колман використовує такі теоретичні терміни: актори; речі (ресурси та події); інтереси – специфічна функція корисності, яка може мати різну наповненість. Актори мають контроль над речами, а ті в свою чергу можуть задовольнити їхні інтереси (Сусак, 2018).

Третій тип соціальної взаємодії виникає тоді, коли актори не мають повного контролю над подіями і ресурсами та намагаються економити останні, а тому вступають у відносини обміну неекономічними благами та правами (звідси і теорія обміну). Обмін може включати в себе обмін контролем над подіями чи надання права контролю над власними діями; він відбувається тоді, коли індивід переконаний, що така передача сприятиме більшому задоволенню його інтересів, аніж пряме використання ним прав дій і ресурсів, які він передає. Така передача розглядається як обмін, оскільки актор натомість очікує відшкодування у формі більш повного задоволення його інтересів. Обмін та одностороння передача прав та ресурсів є основою для виникнення соціальних відносин, норм та інститутів (Сусак, 2018).

Повертаючись до теми дослідження, чинники сприяння / перешкоджання створенню та функціонуванню ОСББ це чинники, які впливають на формування соціальної взаємодії третього типу.

На основі цього Дж. Колман сконструював три основні типи соціальних відносин – відносини влади, довіри та норми. Відносини влади полягають у передачі особою контролю над визначеними власними діями іншій особі / організації, яка займає владну позицію. Відносини довіри формуються в ході розподіленого в часі багатократного горизонтального обміну, коли учасники процесу автономно підтримують реципрокність (взаємовідносини,

взаємообмін) та взаємні зобов'язання відповідати очікуванням партнера. Узагальнені норми є результатом передачі прав контролю над власними діями іншим (наприклад, соціальному колективу). При цьому, множина тих, хто є бенефіціаром норм (отримує від них вигоду) та тих, хто є актором, виконує нормативні регуляції та займається керівництвом, можуть повною мірою чи частково співпадати чи не співпадати (Сусак, 2018). Останній тип відносин є особливо цікавий в рамках цього дослідження, оскільки нагадує систему функціонування ОСББ, де бенефіціарами виступають мешканці будинку, а переданими правами самоконтролю займається певна частина мешканців, яка взяла на себе відповідальність за управління будинком (множина тих, хто є цільовою групою для нормативної регуляції). Однак, залежно від настанов, мешканці будинків можуть бажати як і відносин, що ґрунтуються на нормах, так і відносин влади. На нашу думку, готовність агентів створювати відносини, що формуються на узагальнених нормах, залежать від рівня довіри до того, хто виконує нормативні регуляції та займається керівництвом.

Теоретична інтерпретація базових понять.

Житлова забудова – це житловий багатоквартирний будинок, який може містити нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна, а також прилягаючу територію.

Багатоквартирний будинок – житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири (Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, 2015).

Мешканці багатоквартирних будинків – співвласники багатоквартирних будинків: власники квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку (Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, 2015).

Чинники сприяння та перешкоджання ОСББ – чинники, які впливають на формування соціальної взаємодії третього типу, тобто в межах управління

будинком впливають на передання обов'язків та прав мешканців багатоквартирного будинку в руки ОСББ.

Таким чином, необхідно більш деталізовано моделювати чинники на рівні груп вищезгаданих чинників:

- інституційні чинники сприяння ОСББ – це законодавчі документи, які регулюють діяльність Об'єднання, які роблять ОСББ як форму управління більш зрозумілою, зручною та фінансово / матеріально привабливою;
- інституційні чинники перешкоджання ОСББ – це законодавчі документи, які регулюють діяльність Об'єднання, однак певною мірою чи повністю обмежують його діяльність та процеси створення. Сюди належать також “прогалини” у законодавстві, певні невизначені моменти щодо процесів створення чи функціонування Об'єднання;
- соціальні чинники сприяння ОСББ – це реакція мешканців багатоквартирного будинку на фреймування, тобто на інституційні умови та законодавство, а також власні настанови та уявлення щодо форми управління ОСББ, які позитивно впливають на створення та функціонування Об'єднання. Позитивним впливом можна вважати підтримку ініціативи (чи принаймні не перешкоджання) на голосуванні, спільних обговореннях, а також активна залученість в управління будинком навіть на неофіційних засадах;
- соціальні чинники перешкоджання ОСББ – це реакція мешканців багатоквартирного будинку на фреймування, тобто на інституційні умови та законодавство, а також власні настанови та уявлення, які негативно впливають на створення та функціонування Об'єднання. Негативним впливом можна вважати не підтримання, перешкоджання, саботування ініціатив на голосуванні, спільних обговореннях, в ході діяльності ініціативної групи та правління Об'єднання.

Дослідницьке питання.

Аби додати більше контексту стосовно дослідження, зауважимо, що на основі вище розглянутого основним дослідницьким питанням буде таке: “Які чинники сприяють чи / або перешкоджають ОСББ в житловій забудові, яку побудовано в 1960-х роках?”

Основною специфікою житлової забудови, яку ми досліджуватимемо, є совєцьке минуле будинку. Будинок за адресою вул. Михайла Максимовича, 7 було здано в експлуатацію в 1969 році у складі будинків, які належали до мікрорайону під назвою “Броньова” від перехрестя Стрийська-Наукова до Стрийського автовокзалу. Цей житловий масив був передбачений для військових та їх сімей. Усі тодішні назви вулиць: Броньова, Ювілейна, проспект генерала Вареннікова – були пов’язані із совєцькою армією. Із плином часу відбулося “змішання” серед власників квартир, тож мікрорайон більше не є виключно мілітарним.

На території, де розташований будинок, у 1930-х рр. знаходилося озеро та відпочинкова зона. В 1960-х рр. місцевість осушили та досипали штучного ґрунту, а на її місці побудували три ідентичних будинки за номерами 7, 9, 9а. Будинки побудовані зі збірних панельних конструкцій із залізобетону, що встановлені на фундамент, який у внутрішній частині будинку побудовано на 6-ти метрових палях, що є більш надійною та міцною опорою за сучасні стрічкові фундаменти. “Ці будинки конструктивно можуть простояти ще 50 років”, – розповідає пан Віктор, викладач УКУ, людина із архітектурною освітою та, за сумісництвом, мешканець одного з цих будинків.

Мікрорайон вельми зручний для мешканців та має хороший потенціал: поблизу знаходяться церква, школа, дитсадок і транспортна зупинка, неподалік – харчовий ринок Шувар, великий торговий центр “King Cross Leopoldis” та автовокзал. У будовах можна знайти також позитивні моменти: невеликі за площею квартири, недорогі для експлуатації. Відтак, практично усі квартири в цих будинках мають мешканців, є тільки поодинокі, які не

використовуються. Окрім того, подвір'я між будинками є просторим, що є рідкістю для сучасних новобудов. Основна проблема трьох будинків – недостатньо надійна ізоляція даху від атмосферних опадів та зношені інженерні комунікації - опалення, водопостачання, каналізації, а також електромережа. Наразі серія проривів мережі водопостачання постає як реальна загроза, а не гіпотетична проблема. Внутрішньобудинкові комунікації на рівні підвалу в аварійному стані: каналізаційні труби, водопостачання, теплопостачання – усі ці труби знаходяться в підвалі, який є сирим через високий рівень ґрунтових вод. Окрім того, інфраструктура, стан місць загального користування бажають кращого.²

Відтак, будинки на Максимовича мають великий потенціал, але й зіштовхуються із серією проблем. Минулого року ми проводили дослідження, визначивши настанови та практики мешканців одного багатоквартирного будинку (вул. Максимовича, 7), та дізнавшись, що деякі з мешканців будинку готові до створення ОСББ, однак були й ті, що висловлювались проти Об'єднання. За цей рік відбулося багато змін, серед яких списання будинку з балансу міста, а ЛКП “Житловик-С”, в управлінні якого будинок й надалі є, практично не займається вирішенням проблем мешканців та знаходиться далеко в Сихівському районі, що створює незручності для комунікації між ними. Відтак, у мешканців неодноразово поставало питання створення ОСББ, але до одностайного рішення вони так і не прийшли. Ситуація зі списанням будинку з балансу міста остаточно вирішила його долю, а відтак почався процес створення та реєстрації ОСББ. Однак, частина мешканців змінила думку скоріше через безвихідь, а тому на прикладі цих будинків доцільним буде дослідити які чинники (інституційні чи соціальні у об'єднання громадян) сприяють та перешкоджають ОСББ.

На прикладі дослідження (Бекешкіна, 2012), проведеного Фондом “Демократичні ініціативи”, бачимо, що підтримка ОСББ була невисокою.

² Зі слів Віктора Сусака.

Менше третини населення знали про існування такої форми управління, як ОСББ та лише 5% будинків обслуговували приватні структури, обрані ОСББ. Попри незадоволення обслуговуванням ЖЕКів у їхніх будинках, серед власників квартир лише 21% хотіли б створити ОСББ. Звісно, десять років – великий проміжок часу, в якому відбулися нововведення у законодавстві стосовно форм управління багатоквартирними будинками, реформа децентралізації, а також загальнодержавна інформаційна кампанія (Міністерство розвитку громад та територій України, 2020), націлена на поширення інформації про ОСББ. Відтак, є надія, що зараз ОСББ як форма управління є більш впізнаваною та привабливою для українців, аніж декаду тому. Враховуючи те, що у вищезгаданому дослідженні було з'ясовано більшу прихильність мешканців заходу України до ОСББ, очікуємо подальше покращення ставлення та більшу поінформованість мешканців у Львові.

Із урахуванням вище описаного контексту та теоретичних напрацювань у Розділі I, переходимо до напрацювання гіпотез.

Робочі гіпотези дослідження.

На основі інституційних та соціальних чинників сприяння та перешкоджання ОСББ висуваємо такі гіпотези:

1. До інституційних чинників сприяння ОСББ належать:
 - можливість обирати підрядників та надавачів послуг;
 - неприбутковість ОСББ як організації (відсутність зобов'язання сплачувати податки, що призводить до нижчих внесків від мешканців);
 - можливість отримання прибутку від використання прибудинкової території є чинником сприяння ОСББ;
 - можливість отримання кредиту в банку для модернізації будинку.
2. До соціальних чинників сприяння ОСББ належать:
 - усвідомлення можливості самостійно керувати будинком в рамках інституційних чинників;

- усвідомлення причетності до управління своїм будинком та відчуття відповідальності та можливості творити зміни.
3. До інституційних чинників перешкодження ОСББ належать:
- відсутність можливості у винаймачів житла без спеціальних юридичних операцій брати участь у голосуванні за створення ОСББ;
 - процедура голосування, яка вимагає мінімум 50 % голосів мешканців;
 - перепони в передачі на баланс ОСББ будинку від попереднього балансоутримувача (ЖЕК чи ЛКП);
 - складність переукладання угод про надання житлово-комунальних послуг з виробниками комунальних послуг;
 - відсутність комплекту технічної документації будинку та складність отримання інформації з реєстру прав на нерухоме майно заважає роботі ініціативної групи;
 - заборгування мешканців перед ОСББ;
 - низький рівень поінформованості населення про форми управління багатоквартирними будинками.
4. До соціальних чинників перешкодження ОСББ належать:
- самоорганізація опозиції до створення ОСББ;
 - усвідомлення безвиході стосовно механізму реалізації реконструкції чи ремонту будинку попереднім балансоутримувачем (ЖЕК чи ЛКП) перед передачею його на баланс Об'єднання (враховуючи те, що будинок є відносно старим, мешканці бояться значних капіталовкладень);
 - переконаність мешканців будинку у тому, що гасити заборгованість деяких мешканців будинку за ЖКП прийдеться спільно;
 - відсутність загального інтересу до управління будинком та пасивність великої частини мешканців;
 - поінформованість мешканців про існування шахрайських схем та махінацій з ОСББ;
 - ірраціональні аргументи співмешканців, які ґрунтуються на їх власних уявленнях, настановах щодо управління будинком.

2.2. Методи збору інформації та методи аналізу даних

Методи збору інформації.

Для якісного дослідження та з'ясування чинників сприяння та перешкоджання ОСББ в житловій забудові 1960-х років найдоцільніше було б провести кількісне опитування face-to-face мешканців трьох будинків на вул. Максимовича. До прикладу, загальнонаціональне опитування від Фонду “Демократичні ініціативи” використовувало кількісний метод збору даних. Вони опитали 2 тисячі респондентів в різних регіонах України стосовно їхньої поінформованості про ОСББ та інші методи управління будинком, задоволеності обслуговуванням будинків та бажання створити ОСББ (Бекешкіна, 2012).

Однак, сучасні воєнні умови не дозволяють провести повноцінне дослідження з опитуванням великої кількості мешканців. Виходячи з наявних обставин, було прийняте рішення про проведення чотирьох глибинних інтерв'ю з мешканцями цих будинків. Два з них – з мешканцями будинку за адресою М. Максимовича, 7, які брали найбільш активну участь у впровадженні ОСББ як форми управління. Два інших з мешканцями будинків за адресами М. Максимовича, 9 та 9а, де ОСББ ще не створено. Глибинні інтерв'ю із членами ініціативної групи ОСББ та мешканців, які брали / беруть активну участь у житті будинків, дасть змогу дізнатися інформацію про ставлення усіх мешканців до ОСББ, їх побоювання та очікування, від очевидців.

Завдання дослідження:

- 1) Виконати теоретичну інтерпретацію базових понять: житлова забудова, багатоквартирний будинок, мешканці багатоквартирних будинків, чинники сприяння та перешкоджання ОСББ на інституційному та соціальному рівнях.
- 2) З'ясувати поінформованість мешканців про форми управління багатоквартирними будинками;

- 3) З'ясувати на чому ґрунтується і в чому виражається думка мешканців про ОСББ;
- 4) З'ясувати, що перешкоджало/є створенню та функціонуванню ОСББ;
- 5) З'ясувати, що сприяло/є створенню та функціонуванню ОСББ;
- 6) Здійснити перевірку впливу наявних інституційних та соціальних чинників на ОСББ, якщо не згадані самостійно.

На основі цих завдань розроблені операціональна схема дослідження (*Див. Рисунок №1*) та гайд інтерв'ю (*Див. Рисунок №2*). Сценарій інтерв'ю (гайд) розподілений на три блоки – Знайомство, Управління будинком та Чинники. Гайд містить питання, які задаються окремим респондентам. Перед таким запитанням подана умова в квадратних дужках. Запитання, виділені у жирненням – фокусні. Їхнє повне розкриття – пріоритетне завдання. Самі запитання подані у лівій колонці гайду, у правій колонці наявні “підказки”, які пояснюють ціль запитань та що саме необхідно дізнатися інтерв'юеру.

Висновки з Розділу II.

У розділі напрацьована теоретична рамка дослідження, а саме теорія обміну Джеймса Колмана. В її межах нас цікавить як чинники сприяння чи перешкоджання ОСББ впливають на формування соціальної взаємодії третього типу, тобто повної чи часткової передачі прав та обов'язків індивіда, який натомість очікує задоволення певних потреб. В контексті ОСББ нам цікаво, на що мешканець будинку готовий, аби задовольнити свою потребу в комфортному проживанні у будинку, та які перепони і сприяння зустрічаються на шляху до створення ОСББ. Крім цього, у розділі обґрунтована цінність дослідження, завдання та гіпотези, сформована операціональна інтерпретація понять та сценарій інтерв'ю.

Розділ III. Емпіричний розділ

Профіль

Історія трьох будинків на вулиці Максимовича триває вже півстоліття. Так і респонденти, з якими ми розмовляли, проживають в будинку кілька десятків років. Троє з них були “першопрохідцями” і є мешканцями на Максимовича від початку здачі помешкання в експлуатацію. Три ідентичні будинки, що знаходяться за адресою вул. Михайла Максимовича 7, 9 та 9а, кожен місткістю 80 квартир, є помешканням для великої кількості сімей – власників квартир та орендарів.

За словами мешканців, будинки в різний час були на балансі багатьох установ. Першопочатково побудовані для військових та їх сімей, будинки певний час знаходилися на балансі Міноборони. Згодом ними опікувався ЖЕК, а останні 4-5 років – ЛКП “Житловик-С”, що знаходиться в Сихівському районі міста Львів. Тепер, мешканці будинку №7 стали на шлях самоуправління, розпочавши процедуру створення ОСББ, інші два будинки знаходяться на балансі ЛКП у невизначеному становищі. Невизначеність зумовлена тим, що станом на зараз будинки вже можуть бути списаними з балансу міста. В такому разі ЛКП – лише тимчасовий управлінець, тому якщо мешканці не самоорганізуються та не створять Об’єднання, керування будинком очолить управлінська компанія.

Проблеми будинків

За усі 52 роки у будинках жодного разу не проводилися капітальні ремонти. Оскільки споруди побудовані на місці, де колись розташовувалися озеро та відпочинкова зона, їх фундамент є вкрай міцним, а тому будівельні конструкції є в дуже доброму стані:

“Сам по собі конструктивно будинок є добротним, зроблений з пропареного бетону, такої технології вже немає. Стоїть на дуже надійному фундаменті, оскільки тут була відпочинкова зона з озером, а

в совєцькі часи озеро осушили, засипали та поставили три будинки”, – пан Віктор, мешканець будинку №7

Архітектурні конструкції потребують заміни практично у всіх трьох забудовах. Найбільші проблеми виникали з дахами, які протікали, а також швами між панелями будинків, які з'єднують чотири блоки споруд. Раніше шви обробляли щороку, але ось вже 30 років ніхто цим не займається. Плити на верхніх поверхах одного з будинків знаходяться в аварійному стані, що є небезпечним для мешканців. З проблем, які допомогли вирішити ЖЕК чи ЛКП – ремонт даху та плит (частково), а також косметичний ремонт під'їздів. Такі ремонти, на жаль, відбуваються нерегулярно. До того ж, не у всіх будинках ЛКП допомагає мешканцям із ремонтами. Реновації відбуваються рідко та вимагають від мешканців постійної наполегливої комунікації з ЛКП про проблеми в будинках.

Найбільша проблема – це інженерні комунікації, ремонтом яких ніхто ніколи не займався. Це стосується систем теплопостачання (підвальні теплотраси), водопостачання (розведення, водяні стояки у підвалах) та електропостачання. Останнє знаходиться в аварійному стані – розведення електрики зроблене алюмінієвим дротом, який потрібно замінити на мідний, оскільки алюміній з часом кришиться і виникає загроза замикання. Також мешканці негативно відгукуються про прибирання під'їздів всередині – вважають, що робота робиться неякісно, а тому кожен мешканець змушений прибирати сміття принаймні на сходовій клітці свого поверху, аби підтримувати чистоту. Окремий біль для мешканців – бруд у підвалі. Єдине, з чим наразі ЛКП справляється добре – прибирання прибудинкової території.

Комунікація про проблеми

Хоча всі будинки підпорядковуються ЛКП повністю, зазвичай комунікація щодо проблем відбувається окремо від представників кожного з під'їздів. Якщо такого представника немає, проблеми не вирішуються. Наявність допомоги з боку ЛКП чи місцевої влади залежить від регулярності звернень та

наполегливості мешканців, а тому не всі будинки отримують хоч якусь допомогу. Комунальне підприємство погано реагує навіть на кризові ситуації: одного разу нагальне питання вдалося вирішити тільки тоді, коли одна з мешканок звернулася по допомогу до знайомої, яка працювала в місцевих структурах.

ЛКП рідко допомагає повністю фінансовими чи людськими ресурсами, частіше комунальне підприємство лише надає матеріали, а мешканці пораються з ремонтами самостійно. Стан справ настільки поганий, що мешканці одного з під'їздів у будинку №9 готові самостійно оплатити всі видатки, а ЛКП просять лише організувати ремонти. Загалом, будинок №9 ніколи не отримував підтримки з боку балансоутримувача, всі реновації робилися виключно за рахунок мешканців одного чи кількох під'їздів. Інший випадок, з яким зіткнулися мешканці будинку №7 – балансоутримувач заявив, що відповідальний лише за прибирання території, а не за ремонт, що суперечить законодавству. Загалом, мешканці усіх будинків вкрай негативно відгукуються про роботу ЛКП. Усі виокремлюють відсутність комунікації та ініціативи з боку балансоутримувача.

“Те, що вимагається від ЛКП – обслуговування території. Ремонтів не відбувається, а кошти стягувалися на вирішення проблеми по декілька разів”, – пані Любов, мешканка будинку №7

Якщо питання стоїть про самостійну сплату ремонтів чи прибирання спільного простору, на заваді стають орендарі, які не мають діла до вирішення проблем будинку. Деякі мешканці просто не бачать сенсу вкладати власні кошти, очікуючи дій від ЛКП, яким вони сплачують щомісячні внески.

Респонденти зазначають, що раніше життя одного під'їзду можна було охарактеризувати як спільноту:

“Ще за совецьких часів в нас була дуже відкрита комунікація, така комуна. Я ще пам'ятаю часи, коли вдень входні двері квартири на замок не зачинялися”, – пан Віктор, мешканець будинку №7

Конфліктів між сусідами зазвичай не виникає, однак спілкування обмежується між мешканцями одного під'їзду. Тісна комунікація залишається такою серед тих, хто проживає в будинку довгий період часу. Спільну мову знаходять навіть в управлінських питаннях, наприклад щодо спільного прибирання території.

3.1. Емпіричні здобутки про чинники сприяння ОСББ

ІНСТИТУЦІЙНІ ЧИННИКИ СПРИЯННЯ

Низька якість роботи ЛКП

Основним чинником сприяння є місто та ЖЕК / ЛКП, на балансі яких знаходяться будинки. Саме вони штовхають мешканців до самоорганізації та обговорення можливості створення ОСББ. Сприяння, на жаль, проявляється у бездіяльності ЛКП. Мешканці отримують великі рахунки від ЛКП з повним переліком послуг, однак на ділі значна частина перерахованих послуг не надається, а відтак не зрозуміло, на що витрачаються кошти.

Крізь роки “боротьби” з ЛКП за покращення умов мешканці втомлюються, стають більш пасивними – “старшим вже не треба, а молодь зайнята чимось іншим”. Люди розуміють, що проблеми будинку потрібно вирішувати негайно, аби потім не зіткнутися з катастрофічними наслідками. Розуміючи, що комунальні підприємства не вирішать їх проблеми, оскільки не займалися цим роками, мешканці приходять до висновку, що їхній єдиний вихід – це ОСББ.

Відтак, найбільшим поштовхом до створення ОСББ слугує саме низька якість роботи ЛКП. Така позиція притаманна як тим, хто вже створив Об'єднання, так і тим, хто лише замислюється про це.

“Всі проблеми вирішувалися впродовж років своїм коштом, а ЛКП та міська влада не займалися ремонтами – це стало хорошим аргументом на користь ОСББ”, – пані Любов, мешканка будинку №7

Списання будинку з балансу міста

Наступний чинник сприяння, який залишає мешканців просто у безвихідному становищі – самовільне списання будинку з балансу міста без будь-якого інформування про це. У 2021 році мешканці будинку №7 раптово дізналися, що будинок лише тимчасово знаходиться під опікою ЛКП – в 2018 році його знято з балансу. Відповідальність за утримання будинку впала на плечі мешканців, які повинні були створити ОСББ, аби не опинитися в руках управлінської компанії.

Мешканці вважають, що створення Об'єднання – єдиний вихід, оскільки є можливість самоуправління, найбільш ефективної з економічної точки зору форми управління. Це дозволить накопичувати кошти на потреби будинку, навіть якщо сума внеску буде меншою, ніж для ЛКП. В іншому випадку – будинок очолить управлінська компанія, яка має на меті в першу чергу заробіток, а не добробут мешканців будинку.

“Укладати угоду з управлінською компанією, яка веде бізнес, можуть собі дозволити айтишники в щойно збудованому будинку, тому що це коштовно”, – пан Віктор, мешканець будинку №7

Безвихідь та відчуття того, що “нас кинули”, зіграла ключову роль і переконала навіть сильних противників ОСББ у будинку №7, внаслідок чого мешканці одностайно проголосували за створення Об'єднання.

Муніципальна підтримка ОСББ

Місто також може сприяти розвитку ОСББ в позитивному плані, зокрема у Львові наявний офіс з підтримки Об'єднань. Окрім того, законодавство націлене і на фінансову підтримку – за словами мешканців, до воєнного стану ОСББ могли отримати від 30% до 90% покриття витрат на реновацію приміщення.

Переваги ОСББ

Серед аргументів, які були корисними для ініціативної групи при комунікації з мешканцями:

- неприбутковість ОСББ як організації. Цей аргумент використовувався не для того, аби продемонструвати меншу суму внесків за рахунок відсутності податкових зборів, а для того, аби переконати людей, що голова ОСББ та Правління не планують “наживатися” на фінансах;
- можливість отримання кредиту в банку. Цей аргумент використовували аби довести, що з правильним діловодством проблеми будинку можна вирішити за короткий проміжок часу, а не розтягувати ремонти на роки.

СОЦІАЛЬНІ ЧИННИКИ СПРИЯННЯ

Сприяє створенню та функціонуванню ОСББ самоорганізація за умов, коли:

- наявна ініціативна група та кандидат на посаду голови Правління ОСББ;
- мешканці зацікавлені в управлінні ОСББ. В майбутньому роботі Об’єднання може посприяти ініціативність мешканців, яка почала проявлятися після створення ОСББ в будинку №7 на других зборах співвласників. Згуртуванню спільноти сприяють спільні обговорення та робота над “планом дій”;

“На перших зборах не було розуміння, що будинок – спільна власність всіх. На других зборах люди, призвичаївсь до цієї думки, почали говорити про те, що потрібно зробити в будинку: одні кажуть спершу поміняти труби, другі – лічильник добрий поставити”, – пані Любов, мешканка будинку №7

- існує довіра одне до одного та сильна громада. Мешканка будинку №9а комунікувала з ОСББ неподалік стосовно приєднання, оскільки вона довіряє голові Об’єднання завдяки доброчесності та наявним результатам роботи.

“Якщо я живу в своєму будинку, хочу щоб він виглядав краще і в кишеню собі нічого не візьму – я можу бути головою ОСББ”, – пані Оксана, мешканка будинку №9

Позитивні відгуки знайомих та успішні кейси існування ОСББ також слугують рекламою та аргументом для мешканців будинку. Такі люди одразу висловлюються на користь ОСББ: у будинку №7 мешканка долучилася до ініціативної групи, оскільки знала про позитивний досвід знайомих.

Зараз мешканці знаходяться в стані вичікування результатів діяльності ОСББ. Голова ОСББ в будинку №7 вважає, що ставлення поступово змінюється на позитивне, оскільки люди вже бачать маленькі зміни: спільне прибирання підвалів, встановлення адресних табличок та дошок оголошень біля під'їздів.

3.2. Емпіричні здобутки про чинники перешкодження ОСББ

СОЦІАЛЬНІ ЧИННИКИ ПЕРЕШКОДЖАННЯ

Багато перешкод до створення ОСББ виникають всередині спільноти вже на початку комунікації про ОСББ. Припускаємо, що така характеристика особливо притаманна старим будинкам, де велика кількість мешканців проживає десятиліттями та звикла до того стану справ, який є – управління ЖЕКом чи ЛКП.

Безініціативність та патерналізм

Найбільшим викликом, який може в корені зупинити будь-які намагання створити Об'єднання – відсутність бажуючого займати посаду голови Правління. Якщо немає людини, яка хоче стати головою ОСББ, то його створення стоїть гальмується. Це показує приклад двох інших будинків – №9 та №9а, де навіть активні представники будинку не бажають очолювати Об'єднання. Одна з респонденток розповідає, що втомилася від постійних звернень та бездіяльності своїх сусідів, а ті звикли до її комунікації з ЛКП та комунальними установами, хоча це не є її обов'язком.

“Потім всі тебе чомусь питають, маєш дати відповідь на всі запитання. Немає води, світла – чому? Та люди, ви так само маєте телефон, телефонуйте і питайте”, – пані Ірина, мешканка будинку №9а

Також існує проблема із пошуком мешканців для ініціативної групи, особливо якщо будинок складається з кількох під’їздів. В ідеалі, кожен під’їзд має мати хоча б одного репрезентанта в ініціативну групу та Правління ОСББ, аби той міг займатися адвокацією інтересів під’їзду.

Загалом, спільнотам українських будинків притаманні патерналізм та безініціативність через совєцькість мислення та десятиліття “обслуговування” ЖЕКами чи ЛКП. Як приклад – мешканці будинків, які не мають ОСББ, шукають варіанти приєднання до інших ОСББ. Інші ОСББ не бажають брати їх на баланс, оскільки забудови є старими та потребуватимуть великих капіталовкладень. Відтак, якщо немає ініціативи створити власне ОСББ серед мешканців, ситуація і надалі залишатиметься невизначеною.

“Вони хочуть ОСББ, але хочуть щоб це хтось інший зробив. Я кажу: “Створюйте ініціативну групу, я вас проконсультую, так вам буде легше, бо ми вже той процес пройшли””, – пані Любов, мешканка будинку №7

Деякі з цих проблеми походять від однієї більшої проблеми – відсутність громади. Зазвичай мешканці лише комунікують в межах під’їзду та не заводять знайомства з новими мешканцями будинку. Мешканка будинку №9 зазначила, що не проти була б створити ОСББ лише для свого під’їзду, оскільки не знайома з мешканцями квартир у інших під’їздах.

“Дуже багато людей купили квартири, але ми не знаємо як ті люди себе поведуть в певних нюансах. Можливо є люди, які не платять за квартиру”, – пані Оксана, мешканка будинку №9

Боротьба з опозицією

Наступна проблема, яка виникає на етапі підготовки до голосування – комунікація з мешканцями та боротьба з консолідованим та часом агресивним опором противників ОСББ. На цьому етапі ініціативній групі доводиться боротися з численними міфами та закидами з боку мешканців.

“Для того, щоб голосування за створення ОСББ мало юридичну силу, бланки голосування мали бути оформлені за законом. Це все відбувалося на основі підписів з номером квартири, ПІБ власника та реквізитами документу, який підтверджує право власності. На цьому етапі виникав опір – нам почали казати, що ми збираємо приватну інформацію від людей, і це заборонено законом”, – пан Віктор, мешканець будинку №7

Міфи та поширені помилки

Знання мешканців про ОСББ переповнені міфами та пост правдою. Причина цьому – відсутність інформації та зацікавлення, аби її віднайти. Серед контраргументів є такі:

- борги сусідів за комунальні послуги та квартплату після приєднання до ОСББ розподілять між усіма, а тому тарифи ОСББ будуть вищими. Такий міф легко розвінчати: по-перше, внески до Об’єднання охоплюють лише частину квартплати, а комунальні платежі сплачуються окремо; по-друге, ОСББ не має права перенаправляти борги окремих мешканців на усю спільноту, такі проблеми вирішуються особистою комунікацією, а в крайньому випадку – судом;
- страх махінацій з боку ОСББ за рахунок збільшення суми щомісячного вкладення, яке буде йти в кишеню Правлінню. Згідно законодавства та статуту, саме загальні збори є вищим органом правління ОСББ, тобто тарифи повинні встановлюватися загальними зборами методом голосування;
- самостійно громада не перекриє вартість ремонтів. Це найбільш раціоналізований аргумент противників ОСББ, однак не зовсім правдивий. Коштів на відновлення архітектурних та інженерних комунікацій будинку

ніколи не буде достатньо, оскільки мова йде про мільйони гривень, які мешканці ніколи самостійно не зберуть. Однак існують місцеві програми підтримки ОСББ, які покривають більшу частину видатків;

- непрофесійне діловодство призведе до втрати пільг власниками квартир. Оскільки будинок є старим, тут проживає велика кількість пенсіонерів, учасників бойових дій та інших пільгових категорій населення. Голова ОСББ повинен вчасно подати документи на потреби в пільгах та налагодити комунікацію з надавачами ЖКП. Недовіра до ОСББ підсилюється ще й провальними історіями з інтернету;
- “ви нам спершу то відремонтуйте, а потім побачимо” – не всі мешканці готові голосувати за ОСББ, доки немає результатів його діяльності. Такі закиди існують через незнання того, як функціонує ОСББ.

Відсутність інформації

Без особистої ініціативи мешканців поінформованість про можливі форми управління будинком та процеси створення ОСББ так і залишатиметься низькою. Мешканці, які долучилися до ініціативної групи створення ОСББ, обізнані зі складнощами і перепонами на шляху, серед яких великим викликом є комунікація та інформування сусідів:

*“Щоб робити ОСББ, з вісімдесяти квартир треба переговорити хоча б з п’ятдесятьма, щоб знайти тих, з ким можна було б робити ОСББ”,
– пані Любов, мешканка будинку №7*

Велика частина контраргументів виникає саме через незнання, а причиною є відсутність доступної інформації. Наголошуємо, що не всі мешканці будинків користуються (грамотно) Інтернетом. Також немає розвінчання міфів, наприклад про шахрайство – існують поодинокі випадки, але люди думають, що в їхньому будинку буде так само.

ІНСТИТУЦІЙНІ ЧИННИКИ ПЕРЕШКОДЖАННЯ

Законодавство та бюрократичні процедури

Перед голосуванням стоїть великий виклик з підготовки документації. Ініціатори ОСББ довго займалися збором даних для бланків голосування. Проблема полягала в бюрократичних процедурах та опорі мешканців. ЛКП відмовилися надати документи на право власності, а тому ініціативна група намагалася отримати документацію з реєстру прав на нерухоме майно у ЦНАПі – процес отримання документів безплатний та потребує тільки заяви. Однак, у ЦНАПі знаходилися лише дані квартир, власники яких провели процедуру з реєстрації починаючи з 2016 року. Враховуючи те, що будинок є старим та має мешканців, які проживають у квартирах все життя та імовірно не проводили ніяких процедур з реєстрації чи перереєстрації майна, інформації про такі помешкання не було. Інформацію про квартири можна було отримати в Бюро технічної інвентаризації, однак там потрібно платити за кожен пакет документів. Як наслідок, збір інформації сукупно у ЦНАПі та від мешканців затягнувся, бо останні не завжди легко йшли на контакт. Створення бланків голосування зайняло чотири місяці, через що доводилося два рази переносити дату зборів.

Всі питання у будинку вирішуються шляхом голосування, що також гальмує роботу ОСББ. За законодавством, для встановлення тарифів ОСББ потрібно мінімум 2/3 голосів співмешканців на загальних зборах. Такий поріг голосів є дуже високим і може пригальмувати розвиток Об'єднання.

Проблеми з голосуванням виникали ще й тому, що не всі власники фізично доступні. У їхніх квартирах проживають орендарі, які не мають легітимного права брати участь у голосуванні без оформлення відповідних документів. Реалії війни спростили процедуру голосування і тепер власники, які перебувають в іншому місті чи за кордоном, можуть взяти участь у голосуванні дистанційно з допомогою електронного підпису.

Ще один виклик – відкриття рахунку у банку. Цей процес потребує часових ресурсів, аби розібратися з процедурою, зібрати документи та підписи.

“З банківським рахунком я розбиралася чотири дні і думала що це простіше. Статут з додатками складається зі 111 аркушів, їх всі потрібно було роздрукувати та підписати”, – пані Любов, мешканка будинку №7

Попереду – списання будинку з балансу ЛКП, підписання акту прийому-передачі технічної документації від ЛКП “Житловик-С” до ОСББ та отримання паспорту будинку. Представники Правління ОСББ очікують перепон на шляху отримання документів. На їхню думку, затяжний бюрократичний процес в ЛКП націлений на затримання виплат від мешканців будинку. Правління сподівається, що нововведення місцевої влади допоможуть отримати документи швидше за спрощеною процедурою.

Складнощі у пошуку фінансування

Зараз роботі ОСББ перешкоджає відсутність будь-яких програм підтримки Об’єднань від місцевої влади. Якщо ОСББ створене – місто компенсує до 90% відсотків видатків на ремонт, однак зараз у зв’язку з військовим вторгненням в Україну усі програми допомоги заморожені, а фінанси скеровані на оборону. Це ставить перед Правлінням ОСББ та мешканцями нові виклики із пошуку фінансування.

“Якщо зараз з комунікаціями щось станеться – доведеться проблеми стовідсотково самотійно ліквідувати. Воєнний стан зупинив розвиток ОСББ як такого”, – пан Віктор, мешканець будинку №7

Брак інформації

Коли ОСББ набуде всіх повноважень, потрібно укласти договори із надавачами комунальних послуг. Голова ОСББ у будинку №7 вже зіткнулася зі складнощами пошуку інформації про процес укладання договорів – в інтернеті інформація відсутня.

Загальний рівень поінформованості про форми управління багатоквартирним будинком є низьким. Респонденти наголошують, що з боку міської чи районної ради відсутні кроки, спрямовані на інформування мешканців про можливості управління. Помітна різниця відмінності у поінформованості двох членів ініціативної групи ОСББ з будинку №7 та двох активних представниць будинків №9 та №9а – перші знають про всі можливості керування будинком (ЖЕК / ЛКП, ОСББ та управлінська компанія), а другі мало обізнані з формами управління, але тому, що не цікавилися цим питанням.

Ті мешканці, які проживають у будинках з невизначеним типом управління вважають, що процес створення та управління ОСББ є легким:

“Ми б собі самі ОСББ організували, а тут дуже не треба керувати... просто гроші зібрав та й все”, – пані Оксана, мешканка будинку №9

Висновки з Розділу III.

Інституційними чинниками сприяння ОСББ (з гіпотез) є:

- неприбутковість ОСББ як організації;
- можливість отримання кредиту в банку для модернізації будинку.

Інституційними чинниками сприяння ОСББ (з гіпотез) не є:

- можливість обирати підрядників та надавачів послуг;
- можливість отримання прибутку від прибудинкової території (відсутні приміщення та територія, які можна використовувати).

Відтак, Гіпотеза 1 частково підтверджена.

Інституційними чинниками перешкоджання ОСББ (з гіпотез) є:

- низький рівень поінформованості населення про форми управління багатоквартирними будинками, зумовлений не лише бездіяльністю влади, але й небажанням мешканців (соціальний чинник);
- переукладання угод про надання ЖКП з їх надавачами;

- відсутність комплексу технічної документації будинку у вільному доступі та складність отримання інформації з реєстру прав на нерухоме майно;
- процедура голосування, яка вимагає мінімум 50 % голосів мешканців, яка потребувала значної інформаційної кампанії від ініціативної групи;
- перепони в передачі на баланс ОСББ будинку від попереднього балансоутримувача.

Інституційними чинниками перешкодження ОСББ (з гіпотез) не є:

- відсутність можливості у винаймачів житла без спеціальних юридичних операцій брати участь у голосуванні за створення ОСББ, оскільки проблема полягає більше в небажанні квартирантів вирішувати будь-які проблеми будинку
- заборгування перед ОСББ перешкоджає роботі Об'єднання – ця гіпотеза не перевірена, оскільки опитані мешканці тільки створили ОСББ і поки не збирають платежів з будинку.

Відтак, Гіпотеза 2 частково підтверджена.

Соціальними чинниками сприяння ОСББ (з гіпотез) є:

- усвідомлення можливостей самостійного управління будинком в рамках інституційних чинників – радше притаманна ініціативній групі, а не всім мешканцям будинку.
- усвідомлення причетності до управління своїм будинком та відчуття відповідальності та можливості творення змін самостійно. Те, що будинок покинули напризволяще (списали) призвело до думки “якщо не ми, то хто?”.

Відтак, Гіпотеза 3 цілком підтверджена.

Соціальними чинниками перешкодження ОСББ (з гіпотез) є:

- самоорганізація опозиції до створення ОСББ;

- відсутність загального інтересу до управління будинком та пасивність великої частини мешканців;
- переконаність у тому, що гасити заборгованість деяких мешканців за ЖКП прийдеться спільно;
- страх шахрайських схем та махінацій з ОСББ;
- інші міфи та ірраціональні аргументи, які формуються переважно на основі чуток.

Соціальними чинниками перешкодження ОСББ (з гіпотез) не є:

- усвідомлення безвиході стосовно механізму реалізації реконструкції будинку попереднім балансоутримувачем (ЛКП), оскільки це радше чинник сприяння ОСББ, аніж перешкодження.

Відтак, Гіпотеза 4 частково підтверджена.

Висновки

Висвітлення результатів дослідження розпочиналося з висвітлення профілю будинків та респондентів, а також проблем, з якими вони стикаються. Далі – емпіричні здобутки про чинники сприяння та перешкоджання ОСББ. На нашу думку, інституційні чинники *сприяння* переважають соціальні, і навпаки – соціальні чинники *перешкоджання* переважають інституційні. Очікувалося, що бажання створити ОСББ мешканцями зупиняють міські та комунальні установи, законодавство, бюрократичні процедури. Частково вони таки обтяжують процес створення ОСББ. Однак, справжній опір зазвичай створюють самі мешканці будинків. Феномен полягає у тому, що ресурс громадянського суспільства ефективно експлуатується для організації опору, а адміністративний ресурс стає поштовхом для створення ОСББ. Тобто, вийшла обернена ситуація.

Такий опір зазвичай підсилюється незнанням та відкритістю до міфів і пост правди, совєцьким типом мислення, небажанням самотійно шукати інформацію та відсутністю інформаційної підтримки з боку державної чи місцевої влади.

Хоча деякі гіпотези підтвердилися лише частково, нам вдалося виявити інші сприяння та перешкоди, які не були представлені в теоретичній частині цієї роботи. Варто відмітити, що випадок кожного будинку є унікальним, а тому проблеми, з якими зіткнулися мешканці будинків 1960-х рр. на вул. Максимовича, не можна генералізувати. Припускаємо, що проблема з недовірою, відсутністю ініціативи та патерналізмом, а також поширеними міфами, які шкодять репутації інституту ОСББ, є характерною особливістю саме у старих будинках. Всі, хто ініціює ОСББ в настільки старому будинку, має набратися неймовірного терпіння, оскільки крім архітектурних та інженерних комунікацій в будинку треба лікувати і ремонтувати спільноту, яка там проживає. Як зазначає один з респондентів, будинок хворіє комунікаціями, а спільнота хворіє страхами, невмінням жити разом.

Цікавим є те, що ОСББ та сильна громада будинку – взаємозалежні фактори. Щоби створити Об'єднання, мешканці будинку мають мінімально існувати як спільнота, бути знайомими з сусідами та довіряти. Якщо ініціативній групі та мешканцям будинку, подолавши всі перешкоди у вигляді бюрократичних процедур та суспільного опору, таки вдається створити ОСББ – починається зміцнення спільноти, люди самостійно починають проявляти ініціативу до вирішення проблем. Хоча мешканці будинку ніколи не можуть бути стовідсотково активними, Об'єднання може допомогти активізувати ту частину громади будинку, яку “приспало” керівництво ЛКП.

Зараз головними стимулюючими чинниками сприяння ОСББ є тиск з боку місцевих структур – бездіяльність ЛКП / ЖЕКів та списання будинків з балансу міста. Державні та муніципальні органи влади мають в першу чергу працювати над покращенням репутації ОСББ серед населення України: вести інформаційну війну проти міфів та скандальних історій за участі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, а натомість доносити важливість та переваги Об'єднань. Зараз місцеві органи влади ведуть комунікацію про ОСББ³, однак саме результати дослідження свідчать про те, що мешканці не обізнані про форми управління будинками та можливості Об'єднань. Обов'язком влади є стимулювати зацікавленість мешканців багатоквартирних будинків, створення простих процедур, необхідних для реєстрації та діяльності ОСББ, а також за можливості створювати програми підтримки, які особливо необхідні старій житловій забудові у місті.

³ <https://city-adm.lviv.ua/portal/osbb>

Список джерел та наукової літератури

I. Використані джерела:

- 1) Господарський кодекс України. Документ № 436-IV, від 4 лютого, 2005. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.
- 2) Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”. Документ № 2866-III, від 29 листопада, 2001. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>.
- 3) Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”. Документ №417-VIII від 2015. Верховна Рада України. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>.
- 4) Кабінет Міністрів України. Реформа децентралізації. Єдиний портал органів виконавчої влади України. Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/diyalnist/reformi/efektivne-vryaduvannya/reforma-decentralizaciyi>.
- 5) Паращевін, М. А. (2018). Результати національних щорічних моніторингових опитувань “Українське суспільство: моніторинг соціальних змін” 1994-2018 років. Інститут соціології НАН України. Київ, НВП “Інтерсервіс”.
- 6) П’ех, Г. (2019). Львів переходить на інших формат надання послуг для мешканців. Прес центр Львівської міської ради. Режим доступу: <https://city-adm.lviv.ua/news/city/housing-and-utilities/274283-z-1-sichnia-2020-roku-lviv-perekhodyt-na-inshyi-format-nadannia-posluh-dlia-meshkantsiv-u-misti-bude-diiaty-lyshe-17-upravliaiuchykh-kompanii>.
- 7) Рішення Луцької міської ради “Програма сприяння діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків на території міста Луцька на 2015-2019 роки”. Документ № 68/97 від 24 грудня, 2014. Режим доступу: <https://www.lutskrada.gov.ua/documents/pro-programu-spryyannya-diyalnosti-obyednan-spivvlasnykiv-bagatokvartyrnyh-budynkiv-na>.
- 8) Соболева-Зоркіна, К. (2015). Зелена книга української доброчинності 2014. Асоціація благодійників України за підтримки ІАЦ “Громадський простір”.

Режим доступу: <http://vboabu.org.ua/wp-content/uploads/2019/07/Зелена-книга-української-благодійності-2014.pdf>.

- 9) Транскрипт інтерв'ю, проведеного з паном Віктором (онлайн, 30.05.2022).
- 10) Транскрипт інтерв'ю, проведеного з пані Любов'ю (телефонна розмова, 31.05.2022).
- 11) Транскрипт інтерв'ю, проведеного з пані Іриною (телефонна розмова, 06.06.2022).
- 12) Транскрипт інтерв'ю, проведеного з пані Оксаною (телефонна розмова, 13.06.2022).
- 13) Фонд Енергоефективності. (2020). Результати опитування ОСББ щодо впровадження енергоефективних заходів. Режим доступу: <https://eefund.org.ua/90-opitanikh-osbb-vpevneni-scho-zakhodi-z-energomodernizacii-znizyat-vitrati-na-komunalni-poslugi>.

II. Використана література:

- 14) Coleman, J. S. (1990). Social Theory, Social Research, and a Theory of Action. *American Journal of Sociology*, 91, 1309–1335.
- 15) Hardin R., Edward N. Zalta (ed.). (2003). The Free Rider Problem. *The Stanford Encyclopedia of Philosophy*. (Winter 2020 Edition). Режим доступу: <https://plato.stanford.edu/entries/free-rider/>
- 16) Miller, S. (2019). Social Institutions. *Stanford Encyclopedia of Philosophy*. Режим доступу: <https://plato.stanford.edu/entries/social-institutions/>.
- 17) Scott, W.R. (2008). *Institutions and Organizations: Ideas and Interests*. 3rd ed. Sage Publications, Los Angeles, CA.
- 18) Social Institutions. (2012). *Development of E-courses: Fundamentals of Rural Sociology & Educational Psychology*.
- 19) Turner, J. H. (1997). *The institutional order: Economy, kinship, religion, polity, law, and education in evolutionary and comparative perspective*. New York: Longman.

- 20) Ylikoski, P. (2016). Thinking with the Coleman Boat. Institute of Analytical Sociology in Linköping University, 2.
- 21) Бекешкіна, І. (2012). Хто і чому боїться ОСББ. Фонд Демократичні ініціативи імені Ілька Кучеріва. Соціологічне дослідження. Режим доступу: <https://dif.org.ua/article/khto-i-chomu-boitsya-osbb-rezultati-sotsiologichnogo-doslidzhennya>.
- 22) Бригілевич, В., Гура, Н. та ін. (2013). Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти: Практичний посібник. Том І. Львів, "Папуга".
- 23) Вересова, М.В. (2016). Недоліки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Зміна парадигми правового регулювання житлово-комунального сектору економіки України за часів її незалежності. Інтернет-конференції ХНУМГ ім. О.М. Бекетова. Режим доступу: <https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/issue/view/22/>.
- 24) Вишняк, О. (2019). Українське суспільство: моніторинг соціальних змін. Інститут соціології НАН України, 6.
- 25) Войновський, М. М. (2015). Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у системі місцевого самоврядування. Збірник Наукових Праць "Ефективність Державного Управління", 45, 274–284.
- 26) Войновський, М. М. (2017). Механізми подолання інституційного монополізму в сфері ЖКГ. Збірник Наукових Праць "Актуальні проблеми державного управління", 1.
- 27) Войновський, М. М. (2019). Посилення інституційної спроможності системи місцевого самоврядування через розвиток ОСББ. Автореферат дисертації. Одеса: Одеський регіональний інститут державного управління Національної академії державного управління при Президентові України.
- 28) Гладчук, Т. П. (2011). Досвід реформування житлово-комунального господарства в країнах Європейського Союзу. Часопис Київського університету права, 4.

- 29) Глушкова, Л.В. (2012). Методичні вказівки до самостійної роботи з дисципліни “Інституціональна соціологія”. Дніпродзержинськ: ДДТУ.
- 30) Горбач, О. (2017). ОСББ як громадська організація: проблеми функціонування. Інформація, комунікація, суспільство., 266–267.
- 31) Журнал "Кореспондент". (2015). Комунальна безвихідь. Новий закон про ОСББ вішає на мешканців всі проблеми. Режим доступу: ua.korrespondent.net.
- 32) Квасниця, М. В. (2016). Особливості та проблеми формування ОСББ. ДУ “Інститут регіональних досліджень імені М. Долишнього НАН України”. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України, 4, 14–17.
- 33) Литвин, О. Ю. (2012). Проблеми розвитку об’єднань співвласників багатоквартирних будинків. Полтавська державна аграрна академія, 266–271.
- 34) Міністерство розвитку громад та територій України. (2020). 10 переваг створення ОСББ для співвласників багатоквартирних будинків. Офіційний веб-сайт Міністерства. Режим доступу: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/10-perevag-stvorennya-osbb-dlya-spivvlasnykiv-bagatokvartyrnyh-budynkiv/>.
- 35) Осипчук, М. (2022). Як приймати спільні рішення в багатоквартирному будинку під час війни: поради юристки. Управбуд. Режим доступу: <https://upravbud.info/upravlinnya-yak-biznes/yurydychni-pytannya/yak-pryjmaty-spilni-rishennya-v-bagatokvartyrnomu-budynku-pid-chas-vijny-porady-yurystky/>.
- 36) Пашко, Н. Ю. (2014). Концептуалізація ОСББ в контексті теорій соціального капіталу та громадянського суспільства. Вісник Львівського університету. Серія соціологічна, 8, 115–125.
- 37) Супрунюк, У. В. (2021). Між патерналізмом і самоорганізацією: настанови та практики мешканців багатоквартирних будинків м. Львова. Кафедра Соціології Українського католицького університету. Курсова робота, 15.

- 38) Сусак, В. І. (2018). Лекція “Соціальні взаємодії та відносини” в рамках курсу “Кількісні та якісні методи досліджень”. Кафедра Соціології Українського католицького університету.
- 39) Тарасов, А. В. (2020). ОСББ VS власники: концепції оптимальної взаємодії. Видавничий дім “Гельветика”. Часопис цивілістики, 39, 36–40.
- 40) Толуб, Н. (2021). Шахрайські схеми в ОСББ: як мешканців ЖК відстороняють від управління та обкрадають. The Page. Режим доступу: <https://thepage.ua/ua/real-estate/shahrajski-shemi-v-osbb>
- 41) Трегубова О. (2015). Управління багатоквартирним будинком: вибір найоптимальнішого методу. Газета “Інтерактивна бухгалтерія”, 162. Режим доступу: <https://interbuh.com.ua/ua/documents/ib/6008/76269>.
- 42) Українська Галицька Партія. (2016). Як створити ОСББ? Довідник. Режим доступу: <https://uhp.org.ua/wp-content/uploads/2016/06/osbb-ostatochnyj-1.pdf>.
- 43) Черниш, Н. Й. (2009). Соціологія: підручник за рейтингово-модульною системою навчання. “Знання”, 5.
- 44) Юнін, О. С. (2017). Переваги та недоліки об’єднання співвласників багатоквартирного будинку як однієї з форм управління багатоквартирними будинками. Науковий вісник ДДУВС, 2, 31–37.
- 45) Ярмач, М. (2018). Капремонт будинку при передачі його ОСББ: хто винен і що робити. iFactor. Режим доступу: <https://i.factor.ua/ukr/journals/nibu/2018/august/issue-66/article-38593.html>.
- 46) Інститут місцевого розвитку. (2007). Створення та діяльність об’єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник. Київ: Видавничий дім “Козаки”.

Додатки

Рисунок №1

Операціональна схема дослідження

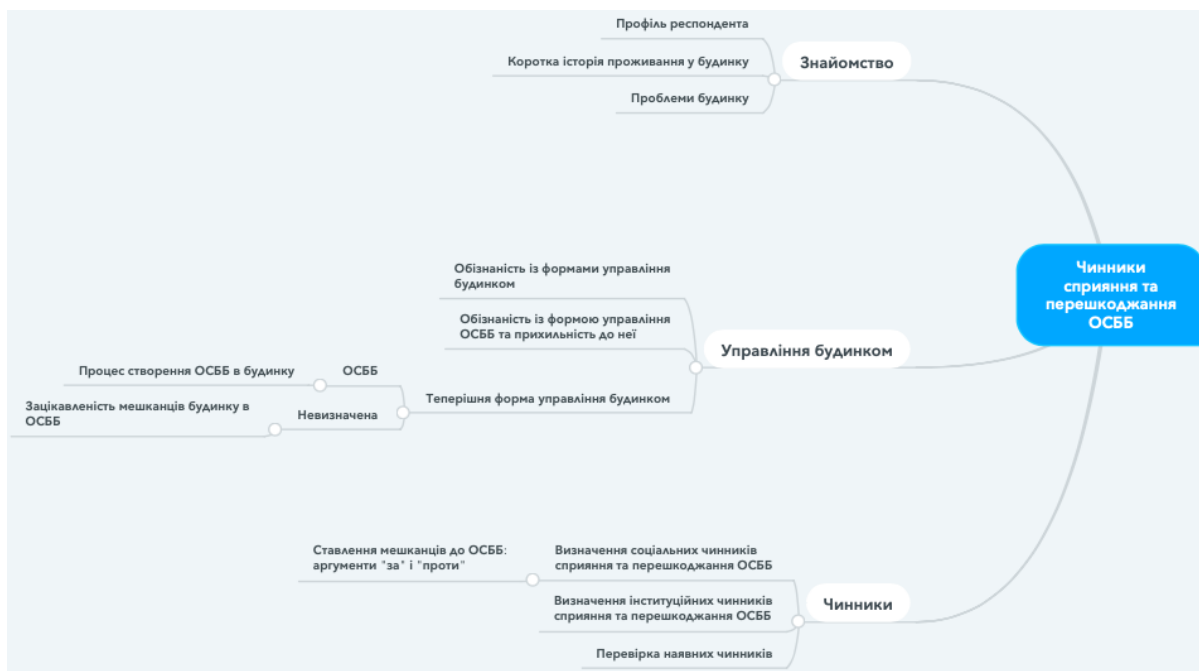


Рисунок №2

Гайд якісного глибинного інтерв'ю

Пропозиції формулювання запитань

Що саме необхідно з'ясувати

ЗНАЙОМСТВО

Розкажіть про себе.

Ім'я, вік, зайнятість.

Розкажіть про своє проживання у будинку як мешканця.

Історія проживання у будинку: скільки часу, як отримали квартиру, скільки людей проживає тощо.

Які проблеми існують у Вашому будинку?

Інженерні та комунальні проблеми будинку.

Чи були у Вас проблеми в комунікації із мешканцями за весь час Вашого проживання?

З'ясування конфліктів та сприятливості середовища до змін.

УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ

Про які форми управління будинком Вам відомо? Що Ви знаєте про форму управління ОСББ? Чи бракує Вам інформації про форми управління будинком?

В якій формі зараз відбувається управління Вашим будинком?

З'ясовуємо поінформованість мешканців про форми управління будинком, зокрема про ОСББ.

Теперішні обставини управління будинком.

[ОСББ] Розкажіть про процес створення ОСББ у Вашому будинку.

Чи долучались Ви до цього процесу? Чи підтримували Ви з самого початку створення ОСББ?

Чи є результати діяльності ОСББ?

[Невизначена] Чи велася / ведеться дискусія серед мешканців будинку про створення ОСББ?

[Якщо так] Чи підтримували/сте Ви цю ідею?

Якщо не зважати на теперішні обставини, яка форма управління підійшла б найкраще Вашому будинку?

Як з'явилась ідея, хто був ініціатором, скільки часу зайняв / займає процес.

Прихильність респондентів до форми управління ОСББ.

ЧИННИКИ

Розкажіть про ставлення мешканців

Вашого будинку до ОСББ. [ОСББ] Чи

змінилось ставлення до ОСББ від ініціації створення до моменту функціонування? Чи була достатньою поінформованість мешканців про ОСББ?

З опертям на які аргументи мешканці підтримували ідею створення ОСББ?

Які аргументи використовувати противники ОСББ?

Соціальні чинники сприяння та перешкодження.

З якими ще перепонами на шляху до створення ОСББ Ви стикалися? Що навпаки сприяло створенню ОСББ?

Як законодавство впливало на створення ОСББ?

[Якщо ОСББ функціонує] З якими перепонами зараз стикається ОСББ? Що навпаки сприяє роботі ОСББ?

Інституційні чинники сприяння та перешкодження: конкретні закони, їх відсутність, бюрократичні процедури тощо. Перевірка наявних чинників.

ПІДСУМКИ ◇ ПРОЩАННЯ
