

ОСББ як форма громадської організації та його роль у житлово-комунальній реформі

Олександр Горбач

Кафедра політології та міжнародних відносин
Національний університет «Львівська політехніка»
Львів, Україна
Gorbachon@gmail.com

Abstract. The article analyzes problems and prospects of housing and communal reform in Ukraine, the role of NGOs in the city development. The separate topic of the problems and perspectives of establishing and development of the the associations of the apartment house owners, their role in the sphere of housing and communal reforms.

Keywords: housing and communal reform, association of the apartment house owners, non-governmental organizations, public participation, public budget.

Україна мала глибоку історію перебування у складі СРСР і надовго була виключена із цивілізаційних європейських процесів. Саме тому сьогодні важко говорити про будь-які реформи в Україні, оскільки реформ потребує кожна сфера життєдіяльності суспільства. В тому числі подальших реформ потребує житлово-комунальна сфера, яку надзвичайно важко змінити після радянського господарювання.

Окремою групою громадських організацій, які покликані стати новим інструментом житлово-комунальної сфери та поступово змінити радянську систему управління житлом, є Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Для реалізації житлово-комунальної реформи сьогодні вже напрацьовано низку законів, зокрема Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». ОСББ є юридичною особою, яка має печатку із своїм найменуванням, розрахункові рахунки в установах банку, може здійснювати господарську діяльність та укладати угоди з фізичними чи юридичними особами. Проте ОСББ залишається громадською

неприбутковою організацією, яка має свої особливості, що відрізняють її від класичної громадської організації (ГО). Порівняльний аналіз ГО та ОСББ за окремими критеріями свідчить про наступне:

- **боротьба за владу відсутня в ГО і ОСББ** – це єдиний критерій, який об'єднує ГО і ОСББ та відрізняє організації від політичної партії;
- **участь в організації:** в ГО беруть участь усі бажаючі незалежно від місця проживання, ідеології тощо; участь в ОСББ можуть брати лише мешканці одного багатоквартирного будинку;
- **членство в організації:** в ГО членство є добровільним; членами в ОСББ стають усі мешканці багатоквартирного будинку на основі голосування за принципом більшості;
- **віковий критерій:** в ГО беруть участь як правило активна частина молоді, ще не обтяжена побутовими завданнями і готова віддати власний час і сили для вирішення суспільних проблем; членами в ОСББ є всі верстви населення;
- **критерій активності:** в ГО усі члени - це активні представники суспільства, які об'єднуються для вирішення суспільних проблем; членами в ОСББ стають усі мешканці багатоквартирного будинку на основі лідерства активних представників цього будинку, на яких лягає тягар управління ОСББ;
- **сфера діяльності:** в ГО основною сферою може бути будь-яка сфера життєдіяльності суспільства (культура, медицина, волонтерська діяльність, вирішення комунальних проблем, безпека, боротьба з корупцією тощо); в ОСББ основною сферою діяльності є господарське обслуговування будинку.

Аналізуючи проблеми і перспективи розвитку житлово-комунальної сфери, визначаючи роль ОСББ та спроможності громади до самоуправління житлово-комунальною сферою, необхідно зазначити ті проблеми, які гальмують процеси розвитку та можуть стати на заваді у реалізації самої реформи.

Значною проблемою реалізації реформи є зношеність житлового фонду. Більшість багатоквартирних будинків вже відслужили експлуатаційний термін і потребують капітальних ремонтів, проте необхідних коштів для цього нема. Сьогодні кожен будинок, який потребує капітального чи поточного ремонту повинен фінансуватися або за рахунок міста, або за рахунок самих мешканців. Саме ця проблема впливає на остаточне рішення мешканців і гальмує створення ОСББ. Мешканцями керує страх перед фінансовим тягарем, який може лягти на їхні плечі.

Наступною проблемою є слабка активність мешканців та страх перед відповідальністю. Новий Закон запроваджує та стимулює нові моделі управління багатоквартирними будинками: самоуправління без юридичного оформлення, управління приватною особою – управителем, управління фаховою комерційною структурою – управлінською компанією, самостійне функціонування на основі створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) як громадської організації. Рішення про форму управління повинні приймати самі мешканці. Проте для прийняття колективного рішення необхідна більшість. І саме в цьому криється проблема: активних мешканців, які готові брати на себе відповідальність по управлінню будинком є меншість, а пасивних, які гальмують усі ініціативи – більшість. Мотиви більшості можуть бути дуже різні: необізнаність і небажання вивчити особливості ОСББ; страх перед чимось новим; страх перед відповідальністю; лінь приймати рішення; банальна заздрість, що хтось за це може отримувати заробітну плату тощо.

Висновки. Отже, за останні роки число громадських організацій в Україні значно

зросло, що свідчить про стабільну і динамічну розбудову правових основ та громадянського суспільства в державі. Значна частина із цих громадських організацій успішно виконує свої функції – захищає інтереси своїх членів, допомагає у вирішенні групових та власних проблем, створює опозицію державним органам. Проте з часів Ш.Монтеск'є уявлення про громадянське суспільство та громадські організації значно розширилося, з'явилися нові форми громадських об'єднань.

Слід зазначити, що попри зростаючу роль громадських організацій в облаштуванні міста, в Україні залишається надзвичайно гострою житлово-комунальна реформа, реалізація якої є вкрай слабкою. Суттєвою перешкодою цього є спотворена громадська свідомість мешканців.

Необхідно констатувати, що стара система жеків працювала неефективно, а сьогодні в очікуванні розпуску повністю деморалізована. Для уникнення колапсу в житлово-комунальній сфері необхідно постійно переносити термін дії Закону «Про житлово-комунальні послуги», який по-новому регулює надання послуг з управління багатоквартирним будинком, постачання тепла, води, водовідведення, поводження з побутовими відходами, газу, електроенергії. Слід також зауважити, що відкладання реалізації Закону - це вимушені заходи затягування часу, який необхідно використати для підготування міцної основи реалізації житлово-комунальної реформи, зміни свідомості мешканців та об'єднання громад. Разом із цим необхідно допомагати громадам, які вже створили ОСББ і стикнулися із низкою проблем, що самостійно вирішити не в змозі. На сьогоднішній день для ефективної роботи житлово-комунального господарства є необхідною тісна співпраця державних органів із об'єднаними громадами.

ЛІТЕРАТУРА

- [1] Горбач О. ОСББ як громадська організація: проблеми функціонування. Інформація, комунікація, суспільство 2017: Матеріали 6-ї Міжнародної наукової конференції ICS-2017. – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2017. – С. 265-266.