

Горбач Олександр
кандидат політичних наук, доцент,
Національний університет «Львівська політехніка»

ЗНАЧЕННЯ ОСББ ЯК ГРОМАДСЬКОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ У ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІЙ РЕФОРМІ

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. Це медицина, соціальна сфера, потребують реформ правова та політична система тощо. Триває також реформа житлово-комунальної сфери, яка залишилася у спадок від Радянського Союзу.

Петро Порошенко підписав Закон «Про житлово-комунальні послуги» ще у листопаді 2017 року, проте за сумною українською практикою, закони є, але вони не працюють. Новий закон «Про житлово-комунальні послуги» кардинально змінює відносини між надавачами та споживачами комунальних послуг, а також ставить під загрозу існування житлово-експлуатаційних контор (ЖЕКів). Фактично цей закон торкнеться кожного українця, який проживає у багатоквартирному будинку. Згідно Закону основою житлово-комунального господарства стануть Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) як окрема форма громадського самоуправління [5]

На сьогоднішній день в Україні сформовано велику кількість громадських організацій, які проводять свою діяльність у різних сферах життєдіяльності суспільства. Сфера діяльності громадських організацій є дуже широкою та охоплює практично всі сфери життєдіяльності держави: від культурних до безпекових. Окремою групою громадських організацій є Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), які поступово змінюють радянську систему управління житлом. Стара і зашкарубла система впродовж десятиліть довела свою неефективність і потребує кардинальної реформи. Для реалізації житлово-комунальної реформи напрацьовано Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», який визначає основною метою створення ОСББ «забезпечення і захист прав його членів, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів,

передбачених законодавством та статутними документами» [2]. 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 «і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання» [2].

ОСББ – це тип громадської організації, яка має свої особливості, що відрізняють об'єднання від класичної громадської організації. 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 загрози, які можуть стати на заваді у реалізації самої реформи.

Основними проблемами сучасної житлово-комунальної сфери є зношений житловий фонд, «відсутність дієвого механізму прийняття рішень в багатоквартирному будинку, відсутність ринку управління житловою нерухомістю, монополія житлово-комунальних підприємств» [1].

Суттєвою загрозою реалізації житлово-комунальної реформи є брак нормативно-правового забезпечення. Існуючі закони та підзаконні акти, які регулювали відносини між населенням і постачальниками послуг, втрачають чинність. Проте для запуску реформи і регулювання нового порядку взаємовідносин необхідно ще ухвалити пакет із 34 нормативно-правових актів, які включають постанови уряду, накази Мінрегіонбуду, Міненерговугілля, постанови Національної комісії тощо [5].

Крім цього є проблема реалізації вже чинного нового законодавства на місцях через значний брак коштів. Зокрема, нові закони «Про житлово-комунальні послуги», «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання», «Про фонд енергоефективності» потребують значних видатків на місцях. Цей пакет законів передбачає стовідсотковий комерційний облік та оснащення всієї житлово-комунальної сфери приладами (лічильниками) комерційного обліку. Проте, забезпечення будинків такими лічильниками залишається дуже низьким.

Ще однією значною проблемою реалізації реформи є зношеність житлового фонду. Більшість багатоквартирних будинків вже відслужили експлуатаційний термін і потребують капітальних ремонтів. Резервний фонд будинку і кошти, які були закладені в тариф обслуговування будинку і мали б забезпечити фонд капітального ремонту, вже просто не існують. 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 прийняти самі мешканці. Проте для прийняття колективного рішення необхідна більшість. І в цьому криється проблема. Частина активних мешканців, які готові брати на себе відповідальність є в меншості. Інших мешканців є більшість, але вони гальмують усі ініціативи і мотиви їх можуть бути дуже різні: страх перед чимось новим; страх перед відповідальністю; лінь приймати рішення; банальна заздрість, що хтось на цьому може заробити тощо.

Ще однією проблемою функціонування житлово-комунальної сфери сучасного українського міста є політизація житлово-комунального господарства. До прикладу, у 2016 році львів'яни стали заручниками політичних баталій львівського міського голови та київської влади, через що загострилася проблема вивезення сміття з території міста, яке опинилося під загрозою екологічного лиха.

З 1 січня 2018 року набули чинності зміни до закону «Про відходи» - українців зобов'язали сортувати сміття за видами матеріалів, а також розділяти його на придатне для повторного використання, захоронення та небезпечне. Захоронення побутових відходів дозволяється лише на спеціально обладнаних для цього полігонах та звалищах. Але в дійсності цей закон не працює - за його втілення відповідають виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, а у них немає для цього ресурсів [5].

Висновки. Отже, за останні роки число громадських організацій в Україні значно зросло, що свідчить про стабільну і динамічну розбудову правових основ та громадянського суспільства. 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, зокрема чиновництву та бюрократизму. 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 налагодження колективних господарств 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 по-різному сприймали у суспільстві, було багато критики. Але поки це вимушені заходи затягування часу, який необхідно використати для підготування міцної основи реалізації житлово-комунальної реформи, зміни свідомості 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. Отже, на сьогоднішній день для ефективної роботи житлово-комунального господарства є необхідною тісна співпраця державних органів і комунальних служб із об'єднаними громадами.

Радянський колективізм довів свою неефективність, але найбільше шкоди зробив у свідомості українців. Сьогодні напрацьовано правову базу, яка регламентує діяльність ОСББ, масу допоміжної літератури, яка пояснює правові аспекти цієї діяльності. У такій літературі можна знайти рекомендації з організаційно-правових основ діяльності ОСББ, пояснення про форми системи управління, поради з економічно-фінансового управління та обліку житлової нерухомості. Актуальною темою також є технічне обслуговування багатоквартирних будинків та прибудинкової території. Проте, у жодній книзі чи статті нема пояснень як змінити свідомість, спотворену радянською системою, як змінити усвідомлення «Коллективне – це нічیه» – на усвідомлення «Коллективне – це наше».

Література

1. Діяльність Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: організаційні, правові, фінансово-економічні та технічні аспекти. / За заг. ред. Бригілевича В. – Львів, «Папуга», 2016. – 336 с.
2. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, N 10, ст.78
3. Кадигроб Ю. Особливості та принципи діяльності волонтерів / Ю. Ю. Кадигроб, Ю.В. Бондаренко / Режим доступу: https://keui.files.wordpress.com/2015/04/19_kadygrob_bondarenko.pdf