



Державне управління: удосконалення та розвиток № 12, 2012

УДК 351

О. С. Коваленко,
аспірант, ДонДУУ

РОЛЬ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ У ФОРМУВАННІ ГРОМАДСЬКОГО СУСПІЛЬСТВА УКРАЇНИ

ROLE OF ASSOCIATION OF APARTMENT OWNERS IN FORMATION CIVIL SOCIETY UKRAINE

У статті досліджено особливості розвитку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) як нового учасника громадського суспільства України, розглянуто актуальні питання наукових досліджень з питань взаємовідносин ОСББ з іншими суб'єктами ринку житла та владними інститутами, проведено аналіз сучасного стану формування достовірних критеріїв щодо ефективного та безпечного функціонування ОСББ.

В статье исследованы особенности развития объединения собственников многоквартирного дома (ОСМД) как нового участника гражданского общества Украины, рассмотрены актуальные вопросы научных исследований по вопросам взаимоотношений ОСМД с другими субъектами рынка жилья и властными институтами, проведен анализ современного состояния формирования достоверных критериев относительно эффективного и безопасного функционирования ОСМД.

This article explores the features of apartment owners' association (condominium) as a new member of civil society of Ukraine, discussed current issues of research on the relationship condominiums with other subjects of the housing market and government agencies, analyzed the current state of the formation of reliable criteria for effective and safe operation of condominiums.

Актуальність проблеми. Тему цього дослідження визначили новини щодо реалізації комплексу вітчизняних реформ, у тому числі, у житлово-комунальному господарстві, та орієнтація на впровадження міжнародних стандартів ринку житла, які набувають свого розповсюдження в Україні на засадах такого інноваційного механізму державного управління як публічно-приватне партнерство (далі - ППП).

Так, в липні 2011 року на засіданні Генеральної Асамблеї ООН була прийнята Резолюція, згідно якої щастя повинно стати «показником розвитку держави». Відтепер потреби громадян у розвинутих країнах світу достовірно відображатиме не розмір ВВП, а такий новий показник як «індекс щастя».

На теперішній час триває співпраця ряду міжнародних організацій, таких як Всесвітній банк, Єврокомісія ООН, Організація міжнародного співробітництва і розвитку та ін. щодо формування оптимальних характеристик зазначеного нового статистичного показника. При цьому кожна країна повинна самостійно визначити та затвердити критерії нововведення.

Піонерами із застосування індексу щастя стали такі держави ЄС як Франція та Британія. Національна статистична служба Великобританії вже оприлюднила перші дані, отримані на 10 місяців 2011 року. За результатами первинних підрахунків підставами позитивного самовідчуття людини, незалежно від віку, є міцне здоров'я, гарні особисті взаємовідносини та робота, яка приносить задоволення.

Як же з цим показником в Україні?

Оскільки ЖКГ є сферою, безпосередньо пов'язаною з добробутом населення та атмосферою людських стосунків, задоволенням його потреб, які забезпечують життя громадян, головним завданням є досягнення рівноваги між інтересами держави і населення, зняття соціальної напруженості, досягнення кінцевої мети - підвищення якості життя людей.

За запитом автора статті до Державного Комітету статистики України будь-які статистичні відомості щодо існування, не говорячи вже про ефективність функціонування Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), відсутні. При тому, зазначений запит визвав живий інтерес у співробітників Держкомстату, та на сьогодні триває строк письмової відповіді, в якій мають бути відображені відомості про питому вагу ОСББ серед інших підприємств за видом КВЕД «управління нерухомим майном». Більш детальна офіційна інформація відсутня.

Відомості про ОСББ є наявними тільки в Міністерстві регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства. Отже, зазначена інформація не є легкодоступною та публічною.

Звідси виникає питання про якість прийняття владними структурами рішень щодо реформування житлово-комунальної сфери України на підставі неповної та, можливо, не зовсім достовірної інформації про ОСББ як головного елемента сучасного житлово-комунального господарства, на який Президентом зроблено ставку у житловій реформі.

Враховуючи зазначене, можна зробити висновок про те, що питання ролі ОСББ у формуванні української громадської свідомості є новим та практично недослідженим. Сучасний стан наукових досліджень щодо впливу житлово-комунальних умов життя наших співвітчизників на розвиток громадського суспільства в Україні триває на рівні експертних напрацювань.

Так, у Києві 13 грудня 2011 року відбувся Круглий Стіл «Роль публічно-приватного партнерства у формуванні суспільного діалогу в Україні», організований Інститутом демографії та соціальних досліджень ім. М.В. Птухи та Українським центром сприяння розвитку ППП <<http://www.ukrppp.com/uk/held-events/202-13-2011-l-r->>.

У роботі Круглого Столу брали участь Заступник Голови Секретаріату Президента України Ставнійчук М.І.; Радник Президента України, керівник Головного управління з питань реформування соціальної сфери Адміністрації Президента України Максютя А.А., безліч експертів.

За словами Ставнійчук М.І. першочерговою актуальністю для Президента України на сьогодні є розвиток громадського суспільства, у тому числі якість життя та здоров'я громадян, рівень надання житлово-комунальних послуг.

На обговореннях Круглого столу пропозиція професора Національної академії державного управління Маріупольського державного гуманітарного університету Почепцова Г.Г. щодо реалізації в Україні політики національного щастя на державному рівні була підтримана. Це знайшло своє відображення в рекомендаціях науковців України, наданих за результатами обговорень Круглого столу для урахування в плані первісних реформ на засадах ППП, до якого було запропоновано включити сферу житлово-комунального господарства. Актуальним стало питання зміни якості життя громадян в балансі між матеріальним та духовним [3].

Мета статті – дослідження сучасних тенденцій формування громадського суспільства на прикладі досвіду культури взаємовідносин у Об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку та якісної реалізації спільних рішень по управлінню таким будинком в Україні.

Виклад матеріалу дослідження. Починаючи з 1992 року, після прийняття Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» громадяни України де – юре отримали можливість «вільного вибору способу задоволення потреб у житлі», тобто, кожний громадянин може самостійно робити вибір між подальшим проживанням у приміщеннях державного житлового фонду на умовах найму та прийняттям цих приміщень у свою приватну власність (приватизацією).

2012 рік визначає вже 20-річну межу з дати прийняття зазначеного закону, при цьому де-факто сталої житлової трансформації в нашій країні не здійснилося.

П.М. Михайліді, Президент Спілки Криз – Менеджерів України, вважає, що одна з головних проблем при проведенні реформи ЖКГ в Україні - це відсутність культури житлових співтовариств в багатоквартирних будинках і досвіду ухвалення спільних рішень по управлінню ними. Ясна річ, що саме відсутність такої культури – результат цілеспрямованої соціальної політики, що проводилася у нас в попереднє століття. Довгі роки віталися лише дві форми активного соціального життя радянських громадян – сім'я і виробничий колектив [4].

Якщо сьогодні в селах ще люди вітаються з сусідами, то в під'їзді багатоквартирного будинку практично цього не роблять. Існує значна соціальна і інституційна інерція в еволюції житлових співтовариств. Її не можна ігнорувати.

Виходить, що у нас потреба в самоорганізації у середині співтовариств не знаходить реалізації не через відсутність юридично оформлених стосунків власників, а через відсутність відповідних організацій і традицій. Ця культура поступово лише починає розвиватися через органи організації населення.

Будинок, в якому створено ОСББ, відрізняється від будинку, в якому немає такого об’єднання, перш за все, атмосферою людських стосунків, по-друге, атмосферою, яка панує в місцях загального користування. Знаходячись у ліфті або піднімаючись сходами, можна зрозуміти, що такий будинок створений для життя.

У Франції культура стосунків власників житла формувалася 150 років. Бажання "стискувати час" і змусити всіх "перестрибнути" в ОСББ може нанести більше шкоди, ніж користі без включення до плану реформ необхідного адаптаційного періоду у свідомості українських громадян. Експерти Латвійської «Житлової агенції» поділилися своїм досвідом роботи з мешканцями багатоквартирних будинків, які є на їх погляд, основними гравцями на ринку реновації та ремонтів. Це дуже слухна думка, бо все рівно за все платить кінцевий споживач [1].

Отже, житлово-комунальне господарство – це не тільки економіка, але й сфера соціального життя суспільства. Забезпечуючи життєві потреби людини, воно є центром зосередження повсякденних інтересів громадян, вирішення саме насущних питань якості життя. Тому будь-які негативні явища у цій сфері відразу стають надбанням гласності, створюють дискомфорт не тільки на побутовому рівні, але впливають, в кінцевому підсумку, на соціальне самовідчуття населення.

Дослідження доводять, що так звані суспільні проблеми не виникають на пустому місці. Вони створюються людьми та виростають з наших особистих проблем, а потім приймають масовий характер. Таким чином, фактори, які визивають деструктивну поведінку особистості, поширюючись, стають масовими проявами та породжують проблеми у суспільстві [2].

За результатами наукових досліджень російського вченого Багірова Е. М. зовнішніми факторами, які впливають на якість життя людини є:

- екологія;
- харчування;
- зовнішнє середовище;
- спосіб життя.

Слід погодитися з тим, що з екологією через водопостачання та водовідведення будинків мешканці зв’язок мають, питому вагу якості харчування складає вода, житлові умови також впливають на зовнішнє оточення людини та, наприкінці, менталітет мешканців будинків відіграє свою роль у способі життя наших співвітчизників.

Отже, ОСББ – це крок уперед, що дозволить вирішити формування нового, більш надійного власника житлового фонду, бо такий власник має, як вбачається, але не усвідомлюється, значний безпосередній вплив на зовнішнє оточення, починаючи з місця загального користування у під’їзді будинку, закінчуючи полігонами твердих відходів. При цьому все залежатиме від свідомості мешканців. Поліпшення житлово-комунальних умов людей є передумовою подальшого позитивного розвитку української свідомості та громадського суспільства.

Окремої актуальності, на думку автора статті, набуває питання безпечності умов праці та пожежної безпеки у функціонуванні ОСББ. Результати відповідних експертних досліджень відображені у табл. 1

Таблиця 1. Охорона праці та безпека життєдіяльності людини в ОСББ		
КВЕД: 0.0.0 - Об’єднання співвласників багатоквартирних будинків		
Загальна кількість опитаних респондентів -	21	
1. Яка середньооблікова чисельність працюючих на підприємстві?	Кількість	%
• до 20 осіб	20	95.24%
• від 20 до 50 осіб	1	4.76%
• більше 50 осіб	0	0%
2. Чи є служба охорони праці(ОП) на підприємстві?	Кількість	%
• є штатна служба ОП	1	4.76%
• призначено за сумісництвом фахівця	9	42.86%
• відсутня служба ОП	11	52.38%
Підприємства, що не виконують вимоги ст.15 Закону «Про охорону праці» щодо створення служби ОП.	кількість =	1
3. Коли в останній раз проходили навчання та перевірку знань з питань охорони праці фахівці служби ОП? (в разі проходження у 2007р. та раніше відмітити, що не проходили навчання)	Кількість	%
• 2011 рік	6	28.57%
• 2010 рік	1	4.76%
• 2009 рік	4	19.05%
• 2008 рік	1	4.76%
• не проходили навчання	9	42.86%
4. Забезпеченість галузевими нормативно-правовими актами з питань охорони праці.	Кількість	%
• так	9	42.86%
• ні	12	57.14%
5. Наявність затвердженої керівником системи управління охороною праці (СУОП).	Кількість	%
• є в наявності	4	19.05%
• відсутня	17	80.95%
6. Які роботи з перелічених виконуються на вашому підприємстві? (Запитання передбачає вибір декількох варіантів відповідей, тому сума відповідей більше 100%)	Кількість	%
• Газо- та електрозварювальні роботи	8	38.10%
• Роботи в діючих електроустановках	11	52.38%
• Роботи із застосуванням ручних електроінструментів	20	95.24%
• Вантажно-розвантажувальні роботи за допомогою машин і механізмів	3	14.29%
• Роботи в колодязях, шурфах, траншеях, котлованах, бункерах, камерах, колекторах, замкнутому просторі (ємностях, боксах, топках, трубопроводах)	3	14.29%
• Управління тракторами і самохідним технологічним устаткуванням	0	0%
• Виконання газонебезпечних робіт і робіт у вибухопожежонебезпечних зонах	2	9.52%
• Роботи на висоті, в тому числі з риштувань, підйомними і підвісними колицками, з механічними підйомачами та автомеханічними дробинами	3	14.29%
• Зберігання, експлуатація балонів, контейнерів, цистерн та інших ємностей із стисненими, зрідженими, отруйними, вибухонебезпечними та інертними газами, їх заповнення, спорожнення та ремонт	0	0%
• Роботи з небезпечними речовинами	0	0%
7. Чи є дозвіл Держгірпромнагляду на виконання робіт підвищеної небезпеки?	Кількість	%
• є в наявності	7	33.33%
• відсутній	14	66.67%
8. Чи є на підприємстві комісія з питань охорони праці для перевірки знань працівників?	Кількість	%
• є в наявності	3	14.29%
• відсутня	18	85.71%

9. Кількість працівників, які отримують хоча б одну з таких пільг чи компенсацій: скорочену тривалість робочого часу, додаткову відпустку, оплату праці у підвищеному розмірі, пільгову пенсію за списком.	Кількість	%
• 0 осіб	20	95.24%
• від 1 до 5 осіб	1	4.76%
• від 6 до 10 осіб	0	0%
• від 11 до 20 осіб	0	0%
• від 20 і більше осіб	0	0%
10. Коли останній раз проводилась атестація робочих місць за умовами праці?	Кількість	%
• у 2006 році• у 2007 році• у 2008 році• у 2009 році	0	0%
• у 2010 році	4	19.05%
• у 2011 році	2	9.52%
• не проводилась	15	71.43%
11. Коли проходив навчання та перевірку знань з питань охорони праці керівник підприємства?	Кількість	%
• у 2008 році	2	9.52%
• у 2009 році	1	4.76%
• у 2010 році	3	14.29%
• у 2011 році	7	33.33%
• не проходив навчання	8	38.10%
12. Наявність колективного договору (угоди з охорони праці) на 2011 рік.	Кількість	%
• укладений	4	19.05%
• відсутній	17	80.95%
13. Сума реалізованої продукції (наданих послуг) у 2010 р., тис. грн. -	середня =	48.8
14. Витрати на охорону праці у 2010р., тис. грн. -	середні =	0.2
15. Кількість нещасних випадків у 2009 році:	Разом	Середня
• всього -	1	0.0
• в тому числі смертельні -	0	0
• в тому числі групові -	0	0
• кількість втрачених робочих днів через такі нещасні випадки -	102	4.9
16. Кількість нещасних випадків у 2010 році:	Разом	Середня
• всього -	1	0.0
• в тому числі смертельні -	0	0
• в тому числі групові -	0	0
• кількість втрачених робочих днів через такі нещасні випадки -	102	4.9
17. Кількість професійних захворювань:	Разом	Середня
• у 2008 році -• у 2009 році -• у 2010 році-	0	0
18. Чи виконуються роботи з оформленням наряд-допуску?	Кількість	%
• виконуються	7	33.33%
• не виконуються	14	66.67%
19. Чи укладений договір з лікувально-профілактичним закладом на проведення попередніх та періодичних медоглядів?	Кількість	%
• укладений	3	14.29%
• відсутній	18	85.71%

Варто відзначити, що не беручи до уваги громадської думки, годі й сподіватися на ефективність та всеохопність програми щодо мети й завдань створення та діяльності ОСББ.

Потреба в інформаційно-пояснювальній та просвітницькій роботі серед населення задля його глибшого усвідомлення переваг створення ОСББ — цілком очевидна. Громада не може бути активною, якщо вона не є добре поінформованою щодо головних аспектів діяльності об'єднань співвласників. Вивчення громадської думки дає змогу визначити «білі плями» в соціальних уявленнях про головні засади створення та функціонування ОСББ, виявити ставлення людей до діяльності об'єднань і оцінити, якою мірою мешканці усвідомлюють потребу запроваджувати колективне управління житлом, — і створити позитивний образ ОСББ у масовій свідомості [5].

Вивчення громадської думки відбувалося в таких містах України: Баштанка й Нова Одеса Миколаївської області, Ірпінь Київської області, Красноград Харківської області, Краснодон Луганської області, Миргород Полтавської області, Мукачеве Закарпатської області, Трускавець Львівської області, Запоріжжя та Бердянськ Запорізької області, Старокостянтинів Хмельницької області.

За основу для створення узагальненого аналітичного звіту про результати вивчення громадської думки в 11 містах України у липні 2005 р. – серпні 2010 р. були складені протоколи-стенограм засідань фокусних груп та звіти по кожному місту [6].

Визначено 5 категорій населення, думки яких найвиразніше відбивають ставлення мешканців до діяльності житлово-комунальних підприємств та реформування житлово-комунального господарства, а саме:

- працівники бюджетних установ (освітняни, лікарі й інші);
- молодь;
- пенсіонери;
- підприємці;
- працівники житлово-комунального господарства.

Що зумовило такий вибір категорій?

Учителі, медичні працівники не є великими групами міського населення (переважно їхня частка становить не більше ніж 5%). Але ці групи є референтними, тобто такими, що мають вплив на велику аудиторію. Крім того, саме серед них є багато соціально незахищених людей, які живуть на межі бідності: для субсидій їхніх доходів, хоч і на крихту, але забагато, а для заможного життя замало.

Молодь — велика цільова група населення (10—20% у різних містах). До того ж це майбутні споживачі, яким у спадок залишиться житловокомунальне господарство в критичному стані, якщо реформи не відбудуться.

Пенсіонери є чи не найбільшою цільовою групою населення майже у всіх українських містах (середньо — 25—40%). Хоч багато хто з них отримує субсидії і тому їхні комунальні сплати не є визначальним фінансовим чинником для підприємств ЖКГ, проте пенсіонери, по-перше, — справні платники, а подруге — зацікавлені, активні представники громади. Пенсіонери, які не працюють, більше відчувають на собі негаразди в житловокомунальній сфері, оскільки переважно залишаються вдома, провадячи домашнє господарство.

Підприємці як люди з ринковою психологією також є важливою, з огляду на мету дослідження, групою населення. Якість послуг та роботу житлово-комунальних підприємств частина з них оцінюють не тільки з погляду індивідуальних споживачів, але також з позицій юридичних осіб та організаторів бізнесу.

А працівники ЖКГ — це найбільше зацікавлена в реформуванні галузі цільова група, яка має стати провідником реформи та її головним виконавцем.

Тож, думки представників саме цих груп найбільше важили для зазначеного дослідження. З кожною категорією проведено два обговорення у фокусгрупах. У роботі таких груп взяли участь 679 осіб. Практично всі учасники фокусгруп погодилися з тим, що створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків матиме позитивні наслідки: підвищиться якість утримання житла та комунальних послуг, мешканці знатимуть, за що вони платять і на що об'єднання витрачають їхні гроші; вчасно відбуватимуться поточні та капітальні ремонти.

Висновки. За власною думкою автора статті ОСББ - окрема організаційно-правова форма юридичної особи, яка не є громадською організацією чи суб'єктом підприємницької діяльності та стає, з одного боку, універсальною ланкою для вирішення зовнішніх першочергових питань, з іншого боку, дає можливість зрозуміти фундаментальні причини житлових проблем, які знаходяться поза фізичним планом, у людському менталітеті. ОСББ є сполучником між населенням, виробниками житлово-комунальних послуг, експертним середовищем та українськими владними інститутами всіх рівнів.

Виходячи з наведеного, **можна зробити висновок про те**, що на теперішній час в Україні більш актуальним питанням, є процес соціо-психологічної трансформації, тобто здійснення перетворень в свідомості державних службовців, учасників неурядових організацій та громадян з метою побудови громадського суспільства, де кожна людина спроможна мати відповідну компетенцію для створення свого власного життєвого середовища.

Література

1. Бабак А. «Модель залучення кредитних ресурсів на оновлення будинку/ Бабак А., Левицький Д., Пархоменко Н., Погорелова В. – Київ – МГО «Центр сприяння житловим та муніципальним реформам», 2008. – 80 с.
2. Багіров Е.М., Шарков В.Ф. Наукові засади сучасної космоенергетики // В кн. Методичні рекомендації ученикам під редакцією Е. М. Багіров. М., 2009. – 57 с.
3. Лібанова Е.М. Рекомендації круглого столу «Роль публічно-приватного партнерства у формуванні суспільного діалогу в Україні» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <<http://www.ukrppp.com> <<http://www.ukrppp.com/>>>
4. Михайліді П. ОСББ не є панацеєю [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <<http://blog.liga.net/user/mikhailidi/article/7929.aspx> <<http://blog.liga.net/user/mikhailidi/article/7929.aspx>>>
5. Пугач В.М. Підсумки соціологічного дослідження «Громадська активність в сфері ЖКГ» / В.М. Пугач // Чіта: Айрекс, 2007. – 134 с.
6. Реформа житлового сектору: матеріали семінару. – К.: «Екос», 2011. – 56 с.

Стаття надійшла до редакції 21.12.2012р.