



Фонд  
«Демократичні ініціативи»  
ім. Ілька Кучеріва

№1 / 2012

# Громадська думка

*Інформаційно-аналітичне видання «Громадська думка» — це відображення актуальних тенденцій у громадській думці населення України, інформування широкого загалу про динаміку настроїв українського народу щодо злободенних проблем становлення демократії та державності, коментарі експертів з актуальних питань та рекомендації щодо покращення ситуації у різних сферах суспільного життя. Це один із проектів Фонду «Демократичні ініціативи» ім.Ілька Кучеріва — одного з провідних аналітичних центрів України, який концентрує свою діяльність на сприянні розвитку демократії, ринкової економіки та інтеграції України в європейський та євроатлантичний простір.*

## Що таке громадська думка?

*Громадська думка становить собою сукупність настроїв, оцінок, суджень, поглядів та думок, які мають місце в суспільстві. Дослідження громадської думки означає вивчення поглядів населення на конкретні проблеми і питання політичного, економічного та соціального життя. Це оцінка, яку дає населення перебігу подій та політикам, а також джерело інформації про проблеми та пріоритети населення. Громадська думка — це індикатор рівня задоволеності населенням владою та ситуацією в суспільстві загалом. Постійний моніторинг громадської думки та широке оприлюднення результатів сприяє розумінню раціональних та емоційних елементів і факторів, які визначають характер соціальної взаємодії членів суспільства.*



**ІРИНА БЕКЕШКІНА,**

директор фонду "Демократичні ініціативи" ім. Ілька Кучеріва,  
старший науковий співробітник інституту соціології НАН України

**СТАВЛЕННЯ НАСЕЛЕННЯ УКРАЇНИ ДО  
СТВОРЕННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

Необхідність проведення житлово-комунальної реформи визнається, мабуть, усіма. Неефективна напіврадянська система управління житловим фондом в Україні призвела до того, що кожен третій багатоквартирний будинок перебуває в аварійному стані, на 40% зношені внутрішньобудинкові мережі, а багатоквартирні будинки споживають 30–45% (за різними оцінками) від усіх енергоресурсів житлово-комунальної галузі.

Житлово-експлуатаційні контори («ЖЕКи», як їх звично називають), які обслуговують абсолютну більшість багатоквартирних будинків, залишилися у спадок від радянських часів і сьогодні мають невизначений статус. За радянських часів вони обслуговували все житло, яке належала державі; а нечисленні кооперативні будинки укладали угоди з тими самими ЖЕКами. Працювали вони вкрай погано, будучи постійною темою радянської сатири, як, втім, і уся державна сфера обслуговування, яка не мала конкурентів і аж ніяк не залежала від клієнтів.

Багато що змінилося за 20 років. В умовах ринкової економіки і конкуренції радикально змінилася сфера обслуговування, давно забулися радянські дефіцити, хамство продавців, довжелезні черги за недоступними послугами. Сфера обслуговування стала потужною галуззю господарства, чий прибуток прямо залежить від якості обслуговування клієнтів.

Проте тільки у сфері надання житлово-комунальних послуг усе залишилося без змін (окрім, звісно, істотного підвищення плати за ці послуги). І хоч нині майже всі квартири у багатоквартирних будинках приватизовані, мають власників, однак обслуговування цих будинків покладено на ті самі ЖЕКи на безальтернативній основі. Мешканці платять за комунальні послуги ЖЕКам, але не мають з ними оформлених угод на надання послуг, отже, у разі неякісних послуг ЖЕКи жодної відповідальності не несуть. Щоправда, останнім часом з боку ЖЕКів (принаймні у Києві) прокотилася ініціатива щодо підписання угод з мешканцями квартир, проте ці типові угоди не містять ані кількісної деталізації зобов'язань ЖЕКів, ані жодних санкцій за невиконання ЖЕКами цих зобов'язань. Отож не дивує, що господарі квартир відмовлялися підписувати такий пустопорожній документ. Проте у будь-якому разі вони вибору не мають.

Цілком очевидно, що без здійснення реформ, без впровадження ринкових відносин неможливо покращити ситуацію у сфері житлово-комунального господарства. Мешканці повинні самі визначати, хто і за яку ціну найкраще обслуговуватиме їхні квартири.

Здавалося б, усе просто: кожен господар може відмовитися від послуг ЖЕКів і знайти собі сантехніка та електрика (чи відповідну сервісну фірму), які б у разі потреби приходили на виклик і надавали

відповідні платні послуги. Проте будинок — це не лише квартири; це й нежитлові приміщення, це й комунікації, це й прибудинкова територія, які теж хтось повинен обслуговувати.

Альтернативою ЖЕКам мають стати ОСББ — об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку — це юридична особа, створена власниками житлових та нежитлових приміщень для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Об'єднавшись в ОСББ, співвласники можуть самостійно обрати (рішенням загальних зборів) такий із способів забезпечення потреб у житлово-комунальних послугах, який вважатимуть найбільш доцільним. Це можуть бути «прямі» договори між кожним зі співвласників та підприємством — виконавцем комунальної послуги, може бути один загальний договір між ОСББ як колективним замовником та підприємством — виконавцем комунальної послуги, може бути самостійне забезпечення потреб власними силами. Зрештою, це може бути й той самий ЖЕК, але на тих умовах, які влаштовують власників квартир. Лише створивши ОСББ, у мешканців багатоповерхівок з'являється можливість накопичувати кошти на капітальний ремонт чи енергоефективні проекти в будинку, а також отримувати у власність чи користування земельну ділянку навколо будинку.

Власники квартир зможуть самі управляти своїм майном і захищати свої інтереси; матимуть змогу зекономити кошти за рахунок зменшення витрат на оплату адміністративних витрат обслуговуючих організацій, які вони зможуть обирати самостійно, з урахуванням кращої пропозиції щодо тарифів на ці послуги і підвищення їх якості, отримувати додаткові доходи від здавання в оренду вільних приміщень тощо. Практика вже показала, що у будинках, де створені ОСББ, як правило, набагато кращий благоустрій під'їздів та дворів.

Отже, в ОСББ людина може реалізувати своє право на свою житлову власність.

Проте досі, в ОСББ перебуває лише незначна кількість власників квартир: станом на 1 березня 2012 року в Україні діє близько 14400 ОСББ. Існує чимало перепон на шляху створення ОСББ — і законодавча неврегульованість цих процесів, і небажання органів влади віддавати майно, яким вони розпоряджалися «за звичкою», і протидія ЖЕКів, і ще чимало об'єктивних чинників. Проте вирішальну роль у цих процесах відіграватимуть самі власники квартир, їхнє бажання і готовність створювати для себе кращі умови життя.

Зрозуміло, що будь-яка реформа, навіть найбільш перспективна, має шанс бути успішною лише тоді, коли вона буде підтримана більшістю населення, особливо тими, чий інтереси ця реформа безпосе-

*1 Загальнонаціональне опитування було проведене Фондом «Демократичні ініціативи» ім. Ілька Кучеріва та соціологічною службою Центру Разумкова з 30 березня по 4 квітня 2012 року. Було опитано 2009 респондентів віком від 18 років у всіх областях України, Києві та АР Крим за вибіркою, що репрезентує доросле населення України за основними соціально-демографічними показниками. Вибірка опитування будувалася як стратифікована, багатоступенева, випадкова із квотним відбором респондентів на останньому етапі. Опитування здійснювалося у 132 населених пунктах (із них 79 міських та 53 сільських поселень). Теоретична похибка вибірки (без врахування дизайнефекту) не перевищує 2,3% з імовірністю 0,95.*

*Дослідження було проведене для ГО ОПОРА в рамках проекту «Житлова реформа очима громадянськості» за підтримки програми «Громадянське суспільство та належне урядування» Міжнародного фонду «Відродження».*

редньо зачіпає. Соціологічне дослідження, що його провів Фонд «Демократичні ініціативи» ім. І. Кучеріва разом із Центром Разумкова<sup>1</sup> в рамках проекту «Житлова реформа очима громадськості» для ГО ОПОРА, було присвячене з'ясуванню питання, як ставиться населення до ОСББ, а головне — виявити соціально-психологічні чинники, що стоять на заваді об'єднанню співвласників квартир.

### ОСББ: чи знають? чи хочуть?

Перш за все слід виокремити той важливий факт, що проблема реформи житлово-комунального сектору стосується майже половини дорослих громадян України: згідно з результатами опитування, 45% опитаних належать до сімей, що є власниками квартир у багатоквартирних будинках. Зрозуміло, що цей відсоток істотно вищий у великих містах: у містах з населенням більш ніж 1 мільйон — 73%, у містах з населенням від 20 до 999 тис. — 61–65%, у невеликих містах, де населення не перевищує 20 тис., — 49%, у селищах міського типу — 38%, а у селах, природно, значно менше — лише 9%.

Проте лише у 5.5% багатоквартирних будинків було створено ОСББ. Цей відсоток не надто розрізняється у різних регіонах України: 6% на Заході, 3% у Центрі, 6% на Півдні, 7% на Сході. Здавалося б, значний вплив на створення ОСББ має чинити достаток і, що мешканці кращих будинків більш схильні до створення ОСББ? Ця залежність справді є, але не така вже й значна: серед найбідніших сімей до ОСББ належать 2%, серед найзаможніших — 6%.

Тепер розглянемо, які чинники сприяють і які заважають створенню ОСББ?

Перш за все з'ясуємо, чи задоволені мешканці багатоквартирних будинків тим, як обслуговують їхні будинки? І чи залежить якість обслуговування від того, державна чи приватна структура цим займається?

Лише 5% опитаних відповіли, що їхні багатоквартирні будинки обслуговують приватні структури, обрані ОСББ, що й зрозуміло, бо приблизно стільки ж і є членами ОСББ. На обслуговуванні ЖЕКів перебувають 84%, 7% обслуговують якісь інші структури, а 4% населення не знають, хто їх обслуговує. При цьому існує істотна різниця у рівні задоволення обслуговуванням ЖЕКів та приватних структур (табл.1).

ТАБЛИЦЯ 1: Наскільки Ви задоволені обслуговуванням Вашого будинку? (% до власників квартир)

	ЖЕК	Приватна структура, обрана ОСББ	Інше	В цілому
Цілком задоволений	3.6	10.6	8.8	4.6
Переважно задоволений	24.0	63.0	42.3	27.1
Переважно не задоволений	41.0	17.9	15.3	37.2
Зовсім не задоволений	27.3	5.6	28.2	25.7
Важко сказати	3.9	2.9	4.9	5.4

Загалом можна з певністю стверджувати, що власники квартир в Україні у більшості (63%) не задоволені тим, як обслуговуються їхні будинки (з них 26% зовсім не задоволені і ще 37% переважно не задоволені), повністю задоволені обслуговуванням будинків лише 5% і ще 27% — переважно задоволені. Проте це незадоволення припадає на ЖЕКи, які і є основною обслуговуючою структурою. Обслуговуванням ЖЕКів не задоволені 68% (27% — зовсім не задоволені і ще 41% — переважно не задоволені), а от ті, чії будинки обслуговують приватні структури, обрані ОСББ, у більшості (74%) цим обслуговуванням задоволені: 11% — повністю і ще 63% — переважно.

Попри незадоволення обслуговуванням ЖЕКів, лише 21% власників квартир хотіли б створення ОСББ у своїх будинках, не хочуть цього 35%, а майже половина — 44% — не визначилися зі своєю позицією.

Небажання створювати ОСББ характерне для усіх регіонів, окрім Західного (табл. 2), особливо ж налаштовані проти створення ОСББ жителі Південного регіону, де створення у їхніх будинках ОСББ підтримують лише 17%, зате проти цього налаштовані 50%.

ТАБЛИЦЯ 2: Якщо у Вашому будинку немає ОСББ, чи хотіли б Ви, щоб воно було створене? (% до власників квартир, де немає ОСББ)

Регіон	Так	Ні	Важко відповісти
Захід	37.2	22.6	40.2
Центр	18.8	37.2	43.9
Південь	16.6	50.0	33.4
Схід	21.4	27.2	51.4

Здавалося б, ОСББ як справа нова має бути більш привабливою для молоді. Проте опитування показує, що бажаючих створити ОСББ серед молоді не набагато більше, ніж серед людей старшого віку, а от упередженості проти ОСББ справді менше (табл.3). Серед молодих віком до 40 років категоричне «ні» створенню у своїх будинках ОСББ висловили 24–26%, а от серед тих, кому за 50, таких вже 40%.

ТАБЛИЦЯ 3: Якщо у Вашому Будинку немає ОСББ, чи хотіли б Ви, щоб воно було створене? (% власників квартир, де немає ОСББ)

Вік	Так	Ні	Важко відповісти
18–29	22.8	26.2	51.0
30–39	29.2	23.6	47.2
40–49	19.3	34.8	45.9
50–59	21.1	40.5	38.4
60 і старше	18.9	40.5	40.6

Зрозуміло, що бажання створити ОСББ залежить і від того, наскільки мешканці задоволені обслуговуванням ЖЕКу. Наприклад, серед тих, хто зовсім не задоволений, таких 36%. А от серед тих, хто переважно задоволений, і тих, хто переважно не задоволений ЖЕКами, відсоток бажаючих створити ОСББ не відрізняється — 17%.

Показово, що дослідження не виявило залежності між прихильністю до демократичного чи авторитарного політичного режиму і бажанням чи небажанням створити ОСББ. Вочевидь, люди не розуміють, що ОСББ є формою місцевої демократії, коли жителі об'єднуються і разом обстоюють свої інтереси, виробляючи колективні рішення на основі розроблених процедур.

Що ж стоїть на заваді тому, щоб власники квартир об'єднувалися задля вирішення своїх спільних справ, тим більше що обслуговуванням ЖЕКів більшість мешканців вочевидь не задоволені?

## ОСББ: чому не хочуть?

Перш за все слід зазначити, що про таку частину житлово-комунальної реформи, як створення ОСББ, знають менше третини населення України (29%), ще 29% «щось про це чули», а 41% про це взагалі нічого не знають. Щоправда, серед власників квартир у багатоквартирних будинках рівень знання про ОСББ значно вищий: 46% про це знають, ще 32% «щось про це чули», а 21% не знають нічого.

Зрозуміло, що серед тих, хто знає про ОСББ, відсоток створити його у себе значно вищий, ніж серед тих, хто про це нічого не знає (табл.4).

ТАБЛИЦЯ 4: **Якщо у Вашому будинку немає ОСББ, чи хотіли б Ви, щоб воно було створене?** (% до власників квартир, де немає ОСББ)

	Знають про ОСББ	Щось чули про ОСББ	Нічого не знають
Хочуть створення ОСББ	29.8	17.1	13.7
Не хочуть створення ОСББ	37.8	33.6	22.5
Важко відповісти	32.4	49.3	63.7

Проте звернімо увагу, що й серед тих, хто про ОСББ знає, бажать його створити у себе менш як третина власників квартир. Показовий приклад: знання про ОСББ вирішальним чином залежить від рівня освіти. Серед опитаних з неповною середньою освітою знають про ОСББ 13%, серед респондентів із загальною середньою та середньою спеціальною освітою таких «знаючих» вже вдвічі більше — 24%, а серед тих, хто має вищу освіту, — 43%. Однак такої прямої залежності не спостерігається щодо бажання створювати ОСББ у себе в будинку. Серед власників квартир із середньою освітою хотіли б створення в своєму будинку ОСББ 21% і практично стільки ж — 22% — серед тих, хто має вищу освіту (група власників квартир із неповною середньою освітою в опитуванні надто мала для висновків).

Отже, хоч знання про ОСББ і стимулює до його створення, проте існують інші чинники, що стоять на заваді формування таких об'єднань. Вага цих чинників різна залежно від рівня обізнаності про ОСББ (табл.5), віку, рівня освіти тощо, проте головна причина, спільна для усіх власників квартир: це острах, що держава повністю зніме з себе відповідальність за будинок (ремонт комунікацій

тощо) — так вважають 42% власників квартир, у чиїх будинках не створено ОСББ і які цього створення не бажають, а серед тих, хто про ОСББ знає, таких ще більше — 46%.

ТАБЛИЦЯ 5: **Якщо Ви не бажаєте створення ОСББ у Вашому будинку, то чому?** (% до власників квартир, де немає ОСББ і які не хочуть його створення)

	Знають про ОСББ	Щось чули про ОСББ	Не знають	В цілому
Боюся, що держава повністю зніме з себе відповідальність за наш будинок	45.8	41.1	29.0	42.0
Обслуговування ОСББ може призвести до зростання вартості комунальних послуг	31.2	39.5	29.7	34.0
В нашому будинку надто пасивні мешканці, їх не вдасться організувати	24.8	23.5	16.9	23.0
Боюся, що в ОСББ буде колективна відповідальність, і доведеться платити за тих, хто не платить за квартиру	25.0	25.8	27.2	25.8
Правління ОСББ може бути нечесним, а всім доведеться за їх махінації відповідати	18.6	31.7	23.5	23.2
Краще триматися за звичне — ЖЕКи, ніж за щось зовсім незрозуміле	12.7	26.9	24.6	18.9
Інше	2.8	0.9	2.1	1.6
Важко сказати	0.8	2.2	5.7	1.6

Цікаво, що побоювання негативних наслідків створення ОСББ мало залежать від рівня знання про ОСББ. Головний страх, що держава повністю зніме з себе відповідальність за будинок, висловили і ті, хто знає про ОСББ (46%), і ті, хто про це щось чув (40%). Найменше це обходить тих, хто про ОСББ нічого не знає (29%). Водночас серед тих, хто знає про ОСББ, значно менше побоювань, що правління виявиться нечесним і втягне мешканців у махінації (так вважають 19% тих, хто знає про ОСББ, і 32% тих, хто про це лише чув). Значно менше серед тих, хто знає про ОСББ, і тих, хто вважає, що краще триматися за звичне — ЖЕКи, ніж за щось незрозуміле (лише 13% серед тих, хто знає про ОСББ і 27% — серед тих, хто щось чув). Із цього можна зробити висновок, що існують об'єктивні причини, які гальмуватимуть реформування житлово-комунальної сфери доти, доки не буде ухвалено державних рішень, які відкриють шлях для ОСББ і позбавлять людей загалом слухних побоювань.



## ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

Необхідність проведення реформи житлово-комунального господарства, невід'ємною складовою якої має бути створення об'єднань власників квартир цілком очевидна. На користь ОСББ свідчать результати опитування, які показують, що жителі багатоквартирних будинків у більшості своїй не задоволені обслуговуванням ЖЕКів, на відміну від членів ОСББ, будинки яких обслуговують ті виконавчі структури, які вони самі обрали.

Проте лише кожний п'ятий із власників квартир у багатоквартирних будинках хотів би створення у себе ОСББ.

Основні причини упередженого ставлення населення до створення ОСББ лежать у двох площинах. Перша — це відсутність знання про ОСББ — як конкретно його створити, яка для цього є законодавча база, які вигоди мешканцям це дасть, які можуть бути проблеми тощо. Очевидно, що проведенню реформи ЖКГ має передувати широка інформаційно-просвітницька кампанія, в якій центральне місце повинні посісти саме громадські організації, оскільки громадяни зараз не довіряють владі і не чекають нічого доброго від тих реформ, які влада пропонує. Державні структури можуть добирати для цієї роботи громадські організації на конкурсній основі. Було б добре долучати до цієї просвітницько-інформаційної кампанії ще й найбільш успішні ОСББ, чий позитивний досвід може слугувати як найкраща агітація за створення ОСББ.

Проте сама по собі інформованість щодо ОСББ не стане спонукою для масового утворення у країні об'єднань співвласників квартир, допоки громадяни не отримають від державних інстанцій відповіді на ті важливі питання, які стоять за страхами людей.

Цілком очевидні вигоди ОСББ у нових будинках, де квартири були викуплені платоспроможними громадянами, які прагнуть бути господарями свого житла і своїх будинків і які мають у своєму складі освічених людей, котрі знаються на економіці, юриспруденції, управлінні. А як бути з будинками застарілого житлового фонду, якщо там будуть створені ОСББ, які цілковито візьмуть ці будинки під свою опіку? У багатьох регіонах місцеві органи влади не надають допомоги будинкам, в яких створені ОСББ, що знову-таки ставить їх у невигідне становище порівняно з сусідами, зокрема, в частині капітальних ремонтів. Люди небезпідставно бояться, що держава у разі переходу будинку під управління ОСББ повністю зніме з себе усяку відповідальність за стан таких будинків, а в разі серйозних аварій, які цілком вірогідні через зношеність інфраструктури, відмовиться від будь-якого втручання, і внаслідок чого люди опиняться на вулиці без житла. Не бачачи вирішення цих питань, люди ніколи не погодяться брати у свою власність і нести відповідальність за те, що міститься поза межами їхніх квартир.

Друга серйозна проблема, що стримує створення ОСББ, — це побоювання зростання плати за житлово-комунальні послуги. Тарифи на житлово-комунальні послуги зазвичай менше їхньої собівартості, особливо – після зростання ціни на газ. Рівень доходів

населення недостатній для оплати цих послуг в повному обсязі, тож держава компенсує різницю між тарифами та ціною підприємствам, що надають ці послуги. Чи надаватимуться ці дотації ОСББ, які, без посередництва ЖЕКів, укладатимуть угоди з підприємствами, що забезпечуватимуть газом, теплом, водою, електрикою та іншими послугами? Якщо ні — то жителі не захочуть зазнавати втрат через створення ОСББ.

Третя проблема — побоювання власників квартир колективної відповідальності — що доведеться платити за себе і за «того парубка», тобто за тих, хто не сплачує за комунальні послуги, та інші витрати на утримання колективної власності. Ця проблема менше стосується нових будинків, з купленими квартирами, отже, платоспроможними власниками, хоча, як свідчить практика, часто великі борги мають і люди заможні. Проте у цьому разі з ними можна боротися через суд. А як бути з боргами людей в принципі неплатоспроможних? Зазвичай у будь-якому будинку, де житло дісталось власникам через приватизацію квартир, завжди є злісні неплатники, які роками не оплачують квартплату та комунальні послуги. Часто це – представники неблагополучних соціальних груп (алкоголіки, наркомани, люди, які роками ніде офіційно не працюють), які в принципі не мають і не матимуть грошей, щоб сплачувати квартплату. Навіть у разі відповідного рішення суду про стягнення боргів, виконавчій службі нема з чого стягувати. ОСББ у цьому разі, оскільки виступає як колективний власник у відносинах з надавачами послуг, змушене буде платити за усіх боржників, з якими має розбиратися самотужки. Така ситуація аж ніяк не приваблює людей створювати ОСББ. Очевидно, ці питання мають бути вирішені у масштабі країни загалом — що робити з безнадійними боржниками? І без будівництва дешевого соціального житла типу гуртожитків цю проблему не вирішити.

Таким чином, вирішення проблем створення об'єднань власників багатоквартирних будинків можливе як складова загального реформування житлово-комунального господарства. А оскільки ця реформа стосується кожного громадянина України, то й зміст та механізми її реалізації мають перебувати у центрі уваги громадських організацій.

---





Фонд  
«Демократичні ініціативи»  
ім. Ілька Кучеріва

## **Інформаційно-аналітичне видання «Громадська думка»**

Тема: "Ставлення населення України до створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків".

Видання здійснено коштом проекту «Monitoring Electoral and Transition Processes», за фінансової підтримки Національного фонду підтримки демократії, США.

**Автор:** Ірина Бекешкіна, директор фонду "Демократичні ініціативи" ім. Ілька Кучеріва, старший науковий співробітник інституту соціології НАН України

### **Фонд «Демократичні ініціативи» ім. Ілька Кучеріва**

Для листів: а/с В-271, м. Київ 01001, Україна

Телефон: (380 44) 581-3317

E-mail: dif@dif.org.ua

<http://www.dif.org.ua>

При передруку або частковому використанні матеріалів посилення на Фонд «Демократичні ініціативи» ім. Ілька Кучеріва обов'язкове.

© «Демократичні ініціативи», 2012

### **Поліграфічні послуги:**

Виконавець:

ФОП Артюшенко І.П.

Адреса типографії:

Україна, м. Київ, вул. Виборзька, 84

+380 44 227 78 17; +380 50 358 80 88

Формат 84x104/16, Папір крейд.

Наклад 100 прим.