



# Громада в основі здорових і сприятливих умов життя

Навчальні матеріали проекту ComAct



## Що таке громада?

За словами німецького соціолога Карла Мангейма:

**«Громада – це будь-яке коло людей, які живуть разом і належать разом до цього кола таким чином, що вони поділяють не тільки ті чи інші інтереси, а цілий набір інтересів».**

Мешканці багатоквартирного будинку можуть розглядатися як громада, яка, крім того, що живе в одному місці, поділяє зацікавленість у підтримці будівлі в належному стані та в підвищенні її енергоефективності.



## Переваги та проблеми створення громади або приєднання до неї

Оскільки власник житла в багатоквартирному будинку є також співвласником спільного майна, яке не можна розділити між співвласниками, для мешканців важливо об'єднатися або створити громаду для прийняття спільних рішень щодо благоустрою їхнього спільного життєвого простору. Крім реалізації технічних удосконалень будівлі, піклування про загальні приміщення та підвищення їх привабливості для мешканців, активізація мешканців може зміцнити громаду.

У більшості випадків члени громади в багатоквартирних будинках різні та неоднорідні. Їхні інтереси та фінансові можливості дуже різні. Однак лише невелика частина власників неремонтованих будинків є заможними. Переважно мешканці належать до груп із низьким рівнем доходу або навіть можуть залежати від соціальної допомоги. Це створює проблеми для ремонту, оскільки власники не можуть зібрати необхідні кошти.

Таке широке соціальне розшарування може ускладнити для мешканців досягнення згоди щодо реалізації заходів з підвищення енергоефективності. Однак реконструкція також є можливістю для покращення соціальної згуртованості та для пошуку й знаходження життєздатних компромісів.



## Об'єднання співвласників житла (ОСББ)

Об'єднання співвласників житла (ОСББ)— це організована громада власників житла, які проживають у багатоквартирному будинку.

Крім формальних аспектів цієї форми самоорганізації, існують численні соціологічні особливості, які характеризують такий тип громади. Одним з найважливіших є те, що членство засноване на праві власності на квартиру в певному будинку. Це означає, що члени не мають можливості вибирати інших членів цієї спільноти і, отже, не можуть впливати на тих, з ким вони мають спільне майно та пов'язані з цим обов'язки.

Інше питання – конкретне розуміння спільної власності. Права власності включають права володіння, користування та розпорядження. Однак власники мають не лише права, а й обов'язки щодо свого спільного майна та його стану. Вони зобов'язані забезпечити належне обслуговування, експлуатацію та технічне переоснащення спільного майна будівлі. В тому числі зобов'язані проводити та фінансувати власними внесками ремонт спільного майна. Цей аспект часто є проблематичним. Часто в цьому питанні існує нерозуміння реальної відповідальності. Зокрема, це стосується випадків, коли необхідні додаткові платежі на утримання та ремонт спільного майна.

Тим не менш, для реалізації спільних ініціатив дуже корисно створити ОСББ. Ремонтні роботи дорогі і не покриваються за рахунок резервів на технічне обслуговування, заощаджених власниками житла. Юридично зареєстрований ОСББ може вимагати позику або фінансову підтримку з державної програми. Позики можуть бути поєднані з соціальними цільовими субсидіями для збільшення фінансових ресурсів власників. Вирішення проблем найбільш важливих може бути ефективним інструментом для прискорення оновлення.

Створення ОСББ дозволяє кожному власнику впливати на якість та рівень оплати житлово-комунальних послуг. Власники можуть самостійно приймати рішення щодо ефективного використання енергії у своїй будівлі, наприклад використовуючи енергозберігаючі лампочки у місцях загального користування, встановлюючи індивідуальний тепловий пункт (ІТП) та лічильники води та тепла. ОСББ також може контролювати якість наданих житлово-комунальних послуг та відстоювати право на отримання якісних послуг.



Правила спільної власності зазвичай регулюються національним законодавством, але загальні збори власників житла мають право встановлювати власні внутрішні правила щодо управління спільним майном.

Усі рішення щодо управління будівлі, утримання та капітального ремонту, прибирання та благоустрою прибудинкової території приймаються загальними зборами співвласників у колегіальному порядку.

До складу спільного майна багатоквартирного будинку (зазвичай) входять:



Приміщення загального користування: сходи, підвали, горища, комори тощо.

Несучі та не несучі конструкції: зовнішні стіни (фасад будівлі), дах, фундамент, несучі стіни, внутрішні перегородки, перекриття між поверхами вікна тощо.

Механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або зовні будівлі, що обслуговує більше одного житлового чи нежитлового приміщення.

Будинки та споруди, призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території: котельня тощо.

Права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та прибудинкова територія.



## Спільнота та ремонт

Оскільки ремонт стосується спільної власності будівлі, рішення приймають співвласники, а не орендарі.

Ремонт будівлі може бути ініційований окремими власниками або групою власників і обговорюватися на наступних загальних зборах. Для ініціювання та реалізації проекту реконструкції доцільно створити ініціативну робочу групу, яка б активно допомагала голові ОСББ або управителю житлового фонду на всіх етапах проекту.

До складу ініціативної робочої групи входять певні співвласники багатоквартирного будинку (не менше трьох), які добровільно беруть на себе певні обов'язки.

Зазвичай ініціативна група проводить освіту та інформує інших співвласників та мешканців з питань, що стосуються багатоквартирного будинку. Ініціативна група вивчає виникаючі проблеми та організовує спільні заходи.

Перед початком ремонтних робіт ініціативна група має проаналізувати склад мешканців та, за потреби, організувати допомогу людям похилого віку чи хворим, які не можуть підготувати свою квартиру до ремонту. Наприклад, якщо планується заміна радіаторів та вікон, треба допомогти цим людям з переїздом, накрити меблі цих людей, щоб убезпечити їх від пилу під час ремонту, потім помити квартиру після ремонту, тощо.



Конструктивна співпраця в рамках ініціативної групи © IWO e.V.

Гарно якщо ініціативна група має у своєму складі фахівців з різних галузей: наприклад, представника бізнесу та нерухомості, а також спеціаліста з технічних/інженерних питань. Оптимальний склад буде включати бухгалтера, інженера, представника бізнесу або спеціаліста з нерухомості.

Цій ініціативній робочій групі може допомогти радник з питань енергетики та адміністратор будівлі.



Ще одне важливе завдання – мотивація та спілкування з іншими мешканцями. Чим більше співвласників у громаді, тим більше варіюється фінансове становище та бажання інвестувати в ремонтні роботи.







## Приклади активних громад співвласників

Ініціативна група в Каунасі (Литва) заснувала дворову спільноту, яка зайнялась покращенням місць загального користування та зробила їх більш привабливими. Це призвело до ще більш активної участі громади у процесі прийняття рішень та у процесі догляду за будівлями, в яких вони живуть. Великі перші кроки – це створення громадських садів, придбання додаткового обладнання для ігрових майданчиків, блошиних ринків та придбання цифрового інструменту для оперативного обміну інформацією з важливих питань.

Районний сад «Grüne Written» у Берліні є частиною проекту житла «Lichte Weite eV.», який соціально та через довкілля поєднує покоління.

Раніше територія саду складалась з кількох дворів, які не використовувались і були частково закриті. Після ремонту житлових будинків двори були об'єднані та переплановані. Мешканці живуть за принципом життя однією громадою, центральним компонентом якої є спільний сад. Посадка проходила під гаслом «рідний та їстівний або придатний для вживання».

Є також відкрите місце для зустрічей по сусідству, ділянка реконструйованих водно-болотних угідь, велосипедні сараї із зеленим дахом, споруди для компосту і туалет, сарай, готелі для комах, пісочниця та природно орієнтовані ігрові майданчики.



## Контакти

Асоціація «Одеська житлова спілка»  
Ресурсний центр з енергетичних консультацій  
Одеса, вул. Героїв Крут 15, офіс 107  
Тел. +38 (048) 737-734-6; e-mail: odhu@ukr.net

Завантажте цю інформаційну листівку:



[www.comact-project.eu](http://www.comact-project.eu)



@ComActProject



ComAct project

Виключну відповідальність за зміст цієї публікації несуть автори. Це не обов'язково відображає думку Європейського Союзу. Ні Європейське виконавче агентство з клімату, інфраструктури та навколишнього середовища (CINEA), ні Європейська Комісія не несуть відповідальності за будь-яке використання інформації, що міститься в публікації.



Цей проект отримав фінансування від програми досліджень та інновацій Горизонт 2020 Європейського Союзу за грантовою угодою № 892054.