МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ФАКУЛЬТЕТ СОЦІОЛОГІЇ ТА УПРАВЛІННЯ

КАФЕДРА ФІЛОСОФІЇ, ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ТА СОЦІАЛЬНОЇ РОБОТИ

Кваліфікаційна робота магістра

ФОРМУВАННЯ СИСТЕМНОЇ ВЗАЄМОДІЇ МІЖ ОСББ ТА ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Виконав: магістрант 2-го курсу, групи 8.2814-1з
спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування»
освітньо-професійної програми «Публічне управління та адміністрування»
О.В. Попенко

Керівник: професор кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи,
доцент, д.філос.н. Глазунов В.В.

Рецензент: професор кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи, професор, д.філос.н. Краснокурський О.В.

Запоріжжя – 2025

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет соціології та управління
Кафедра філософії, публічного управління та соціальної роботи
Рівень вищої освіти магістр
Спеціальність 281 «Публічне управління та адміністрування»
Освітньо-професійна програма «Публічне управління та адміністрування»

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи
_____Т.І. Бутченко
«____»_____2025 року

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРАНТЦІ

Попенко Олексію Вікторовичу
(прізвище, ім'я, по-батькові)

1. Тема роботи Формування системної взаємодії між ОСББ та органами місцевого самоврядування

керівник роботи Глазунов Володимир Володимирович, д.філос.н, професор,
(прізвище, ім'я, по-батькові, науковий ступінь, вчене звання)
затверджені наказом ЗНУ від «19» березня 2025 року № 417-с

2. Строк подання студентом роботи 4 грудня 2025 року

3. Вихідні дані до роботи ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» №280/97-ВР; ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» №2866-III; Наукові праці з публічного управління та муніципального менеджменту (зокрема, праці Дж. Брайсона, Л. фон Берталанфі, П. Чекланда, Р. Л. Акоффа, Ф. Каста, Дж. Розенцвейга та Н. Лумана.); Аналітичні дослідження ПРООН, U-LEAD та ЄС щодо розвитку ОСББ і місцевого самоврядування в Україні; Матеріали міжнародних організацій (UN-Habitat, Світовий банк) про сталий розвиток житлового управління та відновлення громад.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) 1. Проаналізувати розвиток ОСББ в Україні та за кордоном. 2. Узагальнити ключові поняття: «ОСББ», «місцеве самоврядування», «системна взаємодія». 3. Визначити принципи й методи системного підходу до взаємодії ОСББ і органів місцевого самоврядування. 4. Розкрити роль і повноваження органів місцевого самоврядування у співпраці з ОСББ. 5. Дослідити межі компетенцій і особливості взаємодії між осбб та органами місцевого самоврядування, зокрема в умовах воєнного стану. 6. Оцінити ефективність співпраці на регіональному рівні та запропонувати шляхи її вдосконалення

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)
Таблиця 2.1. Інституційні гарантії законності та безпеки ОМС і ОСББ у період воєнного стану; Таблиця 2.2. Практичні елементи операційної рамки системного підходу, Таблиця 3.1. Критерії та показники оцінювання ефективності взаємодії ОСББ і органів місцевого самоврядування (м. Запоріжжя), Таблиця 3.2. Напрями оптимізації системної взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування (на прикладі м. Запоріжжя)

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Розділ 1	Глазунов В.В., професор кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи	20.03.2025	20.03.2025
Розділ 2	Глазунов В.В., професор кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи	28.08.2025	28.08.2025
Розділ 3	Глазунов В.В., професор кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи	10.10.2025	10.10.2025

7. Дата видачі завдання 20 березня 2025 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітка
1.	Вибір теми кваліфікаційної роботи	Березень 2025	*виконано*
2.	Бібліографічний пошук	Квітень 2025	*виконано*
3.	Розробка основних положень роботи	Червень 2025	*виконано*
4.	І розділ	Червень – серпень 2025	*виконано*
5.	ІІ розділ	Серпень – жовтень 2025	*виконано*
6.	ІІІ розділ	Жовтень – листопад 2025	*виконано*
7.	Систематизація висновків	Листопад – грудень 2025	*виконано*
8.	Нормоконтроль	Листопад – грудень 2025	*виконано*

Студент _____ О.В. Попенко

Керівник роботи _____ В.В. Глазунов

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер _____ О.В. Заїка

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота магістра складається з 105 сторінок, 70 позицій у списку літератури, 3 додатки.

ОСББ, МІСЦЕВЕ САМОВРЯДУВАННЯ, СИСТЕМНА ВЗАЄМОДІЯ, ЦИФРОВІЗАЦІЯ, ПРОЗОРІСТЬ, ПІДЗВІТНІСТЬ, СТАЛИЙ РОЗВИТОК.

Мета дослідження: дослідження теоретико-методичних підходів та розробка практичних рекомендацій щодо формування системної взаємодії ОСББ і органів місцевого самоврядування.

Об'єкт дослідження: процес взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування.

Предмет дослідження: методи, принципи та інституційні механізми формування системної взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування в сучасних умовах, зокрема у період воєнного стану.

Методи дослідження: дедукція, індукція, аналіз, синтез, класифікація й систематизація, метод порівняння та узагальнення, аналіз нормативних документів, експертне опитування.

Новизна дослідження: полягає в уточненні теоретичного розуміння системної взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування й обґрунтуванні напрямів її оптимізації на основі інтеграції правових, інституційних, комунікаційних і цифрових механізмів управління.

Гіпотеза: застосування системного підходу до взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування забезпечує підвищення ефективності управління житловим фондом і розвитку соціального капіталу громад.

Висновки: 1. ОСББ є законодавчо закріпленим інструментом колективного управління житлом, адаптованим до цифровізації та воєнних умов; 2. Системний підхід через організаційні, економічні та цифрові механізми забезпечує прозорість і сталість управління житловим фондом; 3. Взаємодія ОМС і ОСББ на засадах партнерства та співфінансування підвищує ефективність управління й довіру мешканців; 4. Модель «ОМС–ВА–ОСББ» посилює стійкість громад і створює основу для відновлення територій.

SUMMARY

Master's qualifying work consists of 105 pages, 70 references, 3 annex.

HOA (HOMEOWNERS ASSOCIATION), LOCAL SELF-GOVERNMENT, SYSTEMIC INTERACTION, DIGITALIZATION, TRANSPARENCY, ACCOUNTABILITY, SUSTAINABLE DEVELOPMENT.

Purpose of the research: to study theoretical and methodological approaches and develop practical recommendations for forming systemic interaction between HOAs and local self-government bodies.

Object of the research: the process of interaction between HOAs and local self-government bodies.

Subject of the research: role of publicity in the system of professional values of a local government official.

Research methods: deduction, induction, analysis, synthesis, classification and systematization, comparison and generalization methods, analysis of regulatory documents, expert survey.

Research novelty: consists in refining the theoretical interpretation of systemic interaction between HOAs and local self-government bodies; defining an operational framework of cooperation that integrates legal, institutional, communication and digital management mechanisms; developing directions for optimizing interaction between HOAs and local self-government bodies.

Hypothesis: applying a systems approach to interaction between HOAs and local governments will improve the partnership model, enhancing housing management efficiency, trust, and social capital in communities.

Conclusions: 1. HOAs function as a mechanism of collective property management and a civil society institution, with the Ukrainian model strengthened by legislation and digitalization; 2. the system approach relies on legal, economic, informational and institutional instruments to ensure transparency and housing sector development; 3. cooperation between local authorities and HOAs through shared powers and co-financing enhances trust and governance efficiency; 4. in wartime, the "LSG–MA–HOA" partnership ensures service continuity, security and community recovery.

ЗМІСТ

ВСТУП 8
РОЗДІЛ 1. МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ СИСТЕМНОГО ПІДХОДУ ДО ФОРМУВАННЯ ВЗАЄМОДІЇ МІЖ ОСББ ТА ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ…….....10
1.1. Історія становлення та розвитку ОСББ в Україні та зарубіжних країнах 10
1.2. Систематизація основних понять дослідження: «ОСББ», «місцеве самоврядування», «системна взаємодія» 17
1.3. Принципи та методи впровадження системного підходу до формування взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування 22
РОЗДІЛ 2. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМНОЇ ВЗАЄМОДІЇ МІЖ ОСББ ТА ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ.....31
2.1 Роль органів місцевого самоврядування у взаємодії з об’єднаннями співвласників багатоквартирних будинків.....31
2.2 Взаємодія та межі компетенцій між органами місцевого самоврядування та ОСББ.....42
2.3. Системний підхід до співпраці ОСББ та органів місцевого самоврядування в умовах воєнного стану…….....56
РОЗДІЛ 3. ПРАКСЕОЛОГІЧНИЙ АНАЛІЗ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМНОЇ ВЗАЄМОДІЇ МІЖ ОСББ ТА ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ…….....78
3.1. Аналіз та оцінка ефективності взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування…….....78
3.2. Напрями оптимізації системної взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування 83
ВИСНОВКИ 93
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ 97
ДОДАТКИ 106

ВСТУП

Актуальність дослідження. ОСББ сьогодні є ключовим інститутом управління житловим фондом в Україні. Умови воєнного стану, відновлення пошкодженого житла, а також потреба в енергоефективності та цифровізації управління роблять питання їхньої ефективної співпраці з місцевою владою надзвичайно важливим. Від злагодженої взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування залежить якість житлових умов, безпека та добробут мешканців.

Проблемна ситуація зумовлена відсутністю цілісного механізму системної взаємодії між ОСББ та органами місцевого самоврядування. Попри нормативне закріплення повноважень і розширення ролі громад, співпраця залишається фрагментарною, обмежуючись участю ОСББ в окремих програмах підтримки. Нечіткі процедури координації, розмитий розподіл відповідальності та відсутність уніфікованих протоколів комунікації призводять до неузгодженості рішень, нерівного доступу до ресурсів і зниження ефективності управління житловим фондом, що особливо загострюється в умовах воєнних руйнувань та післявоєнного відновлення.

Наукові та практичні джерела в Україні переважно зосереджуються на правовому регулюванні діяльності ОСББ, механізмах їх взаємодії з владою, питаннях енергоефективності, співфінансування та інституційної спроможності. Водночас матеріали Мінрегіону та місцевих органів влади відображають прикладні інструменти підтримки й координації, але не формують комплексної моделі системної взаємодії на рівні громади.

Теоретико-методологічну основу дослідження становлять праці з теорії систем і публічного управління Л. фон Берталанфі, П. Чекланда, Р. Л. Акоффа, Ф. Каста, Дж. Розенцвейга, Н. Лумана, які дозволяють розглядати ОСББ та органи місцевого самоврядування як взаємопов’язані елементи цілісної муніципальної системи. Концептуальні засади державного й муніципального управління та правові межі діяльності ОМС обґрунтовано в роботах В. Б. Авер’янова, О. В. Батанова, С. О. Білої, В. В. Кравченка, В. В. Олійника, С. В. Онікієнка. Питання взаємодії ОМС з інститутами громадянського суспільства,

зокрема ОСББ, розкрито у дослідженнях Н. В. Мирної, О. В. Стасюк, О. І. Сердюка, А. П. Ситника, О. С. Коваленка. Організаційно-економічні та правові аспекти створення й функціонування ОСББ, а також інструменти фінансової та програмної підтримки висвітлено у працях І. В. Дробуш, В. В. Лойка, С. А. Маляра, М. В. Руденка, М. В. Квасниці, О. Пугаченка, Т. Фоміної. Окрему групу джерел становлять аналітичні матеріали Кабінету Міністрів України, ДСНС, ПРООН, U-LEAD з Європою, Асоціації міст України, а також судова практика, що відображають специфіку взаємодії ОМС, військових адміністрацій та ОСББ в умовах воєнного стану й кризового управління.

Попри значний науковий доробок, недостатньо опрацьованим залишається питання формування цілісної системної моделі взаємодії між ОСББ і місцевою владою, адаптованої до умов конкретної громади (міста Запоріжжя) та викликів воєнного стану. Це зумовлює актуальність дослідження й потребу розроблення практичних рекомендацій щодо стійкої, цифрово підтриманої моделі співпраці.

Об'єктом дослідження виступає процес взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування.

Предмет дослідження: методи, принципи та інституційні механізми формування системної взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування в сучасних умовах, зокрема у період воєнного стану.

Мета дослідження полягає у теоретичному обґрунтуванні та розробленні практичних рекомендацій щодо формування системної взаємодії ОСББ і органів місцевого самоврядування.

Досягнення мети передбачає розв'язання таких завдань:

– здійснити ґенезу становлення та розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні та зарубіжних країнах;

– визначити зміст та узагальнити ключові поняття дослідження: «ОСББ», «місцеве самоврядування», «системна взаємодія»;

– визначити основні принципи і методи впровадження системного підходу до формування взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування;

– охарактеризувати роль органів місцевого самоврядування у співпраці з ОСББ та визначити їх сутнісні повноваження;

– дослідити особливості взаємодії та межі компетенцій між органами місцевого самоврядування і ОСББ;

– вивчити специфіку застосування системного підходу до співпраці ОСББ та органів місцевого самоврядування в умовах воєнного стану;

– здійснити аналіз сучасного стану та оцінку ефективності взаємодії ОСББ і органів місцевого самоврядування на прикладі регіональної практики;

– запропонувати напрями оптимізації та шляхи вдосконалення системної взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування на регіональному рівні.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в уточненні теоретичного трактування системної взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування; визначенні операційної рамки співпраці, що інтегрує правові, інституційні, комунікаційні та цифрові механізми управління; формуванні напрямів оптимізації взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування.

Гіпотеза дослідження: застосування системного підходу до організації взаємодії між ОСББ та органами місцевого самоврядування дасть змогу удосконалити модель партнерства, що сприятиме підвищенню ефективності управління житловим фондом, зміцненню довіри між сторонами та активізації соціального капіталу територіальних громад.

Апробація дослідження. Дослідження було апробоване на X Міжнародній науково-практичній конференції студентів, аспірантів і молодих учених «Людська суб’єктність vs технології штучного інтелекту у миротворенні та повоєнному відновленні України» (м. Запоріжжя, 28 листопада 2025 р.) з темою: «Моделі самоорганізації співвласників багатоквартирних будинків у країнах Заходу та формування ефективної системи ОСББ в Україні: порівняльний аналіз».

Структура роботи: кваліфікаційна робота магістра складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку літератури, додатків.

РОЗДІЛ 1
МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ СИСТЕМНОГО ПІДХОДУ ДО ФОРМУВАННЯ ВЗАЄМОДІЇ МІЖ ОСББ ТА ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

1.1. Історія становлення та розвитку ОСББ в Україні та зарубіжних країнах

Форми самоорганізації співвласників багатоквартирних будинків у різних країнах сформувалися поступово як відповідь на процеси урбанізації та потребу в ефективному управлінні спільним майном. Вони отримали різні назви: condominium associations, homeowners associations у США, Wohnungseigentumsgemeinschaft у Німеччині, Comunidad de Propietarios в Іспанії, wspólnota mieszkaniowa у Польщі. Попри відмінності у термінології та правовому статусі, спільною ознакою цих об'єднань є поєднання індивідуальної власності на житлові приміщення з колективним управлінням будинком та його інфраструктурою. Правове регулювання функціонування таких форм співвласності визначається національними особливостями правової системи, історичними умовами та соціально-економічним розвитком країни [67; 69]

У США перші організовані об'єднання мешканців почали з'являтися на початку XX ст. у вигляді спільнот у передмістях, де мешканці разом дбали про благоустрій території [59]. Проте правове закріплення відбулося лише у 1961 р., коли було прийнято National Housing Act, що визнав форму власності «condominium». Після цього у 1960-х роках майже всі штати ухвалили власні закони про кондомініуми, що надало мешканцям юридичний механізм колективного управління будинками. У 1970-х роках виникла потужна хвиля створення HOA (Homeowners Association) та професійних асоціацій, наприклад, Community Associations Institute, які сприяли стандартизації управління житловими комплексами. Водночас історія розвитку HOA (Homeowners Association) у США має суперечливі аспекти: науковці підкреслюють, що у

середині XX ст. вони часто були пов’язані з практикою расових та соціальних обмежень при поселенні. Лише згодом такі дискримінаційні положення були визнані неконституційними [61].

У Німеччині формування спільнот власників розпочалося після Другої світової війни. У 1951 р. було ухвалено Закон про житлову власність (Wohnungseigentumsgesetz, WEG), який закріпив право власності на окрему квартиру та обов’язкову частку у спільному майні [66]. Це дозволило швидко розвивати житлове будівництво у повоєнний період. Важливою віхою стала модернізація законодавства у 2020 р. – ухвалення WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz). Новий закон посилив правосуб’єктність спільнот власників, спростив процедури проведення зборів (включно з онлайн-форматом), а також розширив можливості для рішень, пов’язаних з енергоефективністю та розвитком інфраструктури (наприклад, облаштування зарядних станцій для електромобілів) [55; 70].

В Іспанії ключовим нормативним актом став Закон про горизонтальну власність (Ley de Propiedad Horizontal, 1960), що ввів поняття «спільнота власників» (Comunidad de Propietarios). Він визначив органи управління будинком, порядок голосування, розподіл витрат між мешканцями [62]. Оновлення законодавства тривають і сьогодні. Наприклад, у 2025 р. було внесено зміни, які передбачають, що для використання квартири як туристичного житла потрібна згода всієї спільноти співвласників [64]. Це підкреслює важливість колективного прийняття рішень для збереження балансу між приватними та суспільними інтересами.

У Польщі основою для формування житлових об’єднань співвласників стало ухвалення Закону «Про власність приміщень» (*Ustawa o własności lokali*) у 1994 р. Він визначив правовий статус wspólnota mieszkaniowa (житлова спільнота співвласників), яка діє за цивільно-правовою моделлю: може укладати договори, виступати в суді, управляти фінансами будинку. На відміну від українського ОСББ, польська *wspólnota* не є класичною юридичною особою, однак має фактичну правосуб’єктність [63; 68-69].

У 1990–2000-х роках паралельно із реформою житлових кооперативів (*spółdzielnie mieszkaniowe*) значна частина житлового фонду перейшла у власність мешканців, які створювали власні спільноти. Відтоді *wspólnoty mieszkaniowe* стали поширеним механізмом управління, особливо у новобудовах. Подальший розвиток був пов'язаний із посиленням ролі професійних управителів та доступом до кредитів на термомодернізацію [63; 68].

У більшості європейських країн існують спільні риси моделей управління: обов'язкове членство співвласників, подвійна природа прав (індивідуальне + колективне), органи управління, фінансова відповідальність [67; 69]. Проте є й відмінності: у Німеччині спільноти мають більш формалізовані організаційні структури, тоді як в Іспанії рішення часто приймаються більш гнучко [55; 62].

Таким чином, зарубіжний досвід показує, що ефективне функціонування ОСББ/аналогічних структур потребує чіткої правової основи, процедур управління та адаптації до сучасних викликів – від енергоефективності до короткострокової оренди.

Трансформаційні процеси, що відбувалися в Україні упродовж останніх трьох десятиліть, зумовили суттєві зміни у сфері житлових відносин (Додаток А). Однією з найбільш вагомих інституційних новацій стало формування та розвиток об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які виступають ключовою формою самоорганізації населення у сфері управління спільним майном.

Необхідність створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) виникла в умовах масової приватизації житлового фонду в Україні у 1990-х роках, коли функції державних житлово-експлуатаційних контор (ЖЕКів) поступово втратили ефективність. Мешканці багатоквартирних будинків отримали нові права та обов'язки щодо утримання спільного майна, що зумовило потребу у створенні колективних механізмів управління житлом. У цей час міжнародні організації, зокрема Світовий банк та UN-Habitat, підтримували Україну у впровадженні кондомініумів як інструменту відповідального утримання житлового фонду [60; 67].

Базовим актом, що заклав правову основу для створення ОСББ, став Закон України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року № 2866-III [25; 32]. Він визначив правовий статус ОСББ, порядок їх створення та діяльності, органи управління (загальні збори, правління, ревізійна комісія). Практичні механізми організації та регламент діяльності конкретизовані у Типовому статуті ОСББ (Додаток В).

У цей період відбувалося накопичення перших практик діяльності об’єднань, однак поширенню моделі заважали інституційні бар’єри: складність процедур управління, високі кворуми для прийняття рішень, низька поінформованість населення.

Важливим кроком стало ухвалення Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року № 417-VIII [24-25]. Документ систематизував відносини співвласників, визначив інструменти управління будинком (ОСББ, управитель, самоуправління), процедури прийняття рішень і розподілу витрат.

Подальші зміни (2019–2023 рр.), зокрема ухвалення Закону України № 3270-IX від 14 липня 2023 р. та затвердження оновленого Типового статуту ОСББ, істотно спростили порядок управління будинками, у тому числі цифровізували процеси та зменшили бюрократичні бар’єри [27; 38].

За підсумками 2019 року в Україні функціонувало близько 26,6 тис. ОСББ.. У 2022 році їх кількість зросла до 38,6 тис. (+911 за рік), а станом на 1 липня 2024 року в країні налічується понад 40 тис. об’єднань, з яких близько 2,5 тис. створено вже в умовах повномасштабної війни [10; 23]. Це свідчить про інституційну стійкість та адаптивність моделі навіть у кризових умовах.

Руйнування житлового фонду внаслідок війни актуалізувало роль ОСББ у відновленні інфраструктури. Державний фонд енергоефективності запровадив програму «ВідновиДІМ», яка передбачає співфінансування ремонтів пошкоджених будинків із процедурною опорою на правові механізми ОСББ (загальні збори, прийняття рішень, контроль використання коштів) [40-42].

Динаміка показує стабільне зростання кількості ОСББ в Україні: з близько15 тис. у 2013 р. до понад 38 тис. у 2023 р. та 40 тис. об'єднань у 2024 р. Найвищий приріст зафіксовано у 2017 році (+52,4%), після чого темпи зростання стабілізувались на рівні 2–9% щорічно (Додаток А). Навіть попри воєнні виклики зберігається позитивна тенденція, що свідчить про посилення ролі ОСББ як самостійних суб'єктів управління житловим фондом. Мотиви створення ОСББ під час війни – це прагнення мешканців до самостійного та ефективного управління своїм будинком, забезпечення його життєдіяльності, швидкого реагування на надзвичайні ситуації (обстріли, відключення), самостійного вибору управителя, економії коштів, а також захисту прав власників у складних умова, де комунальні служби можуть не справлятися, що дає змогу краще дбати про безпеку та інфраструктуру будинку (Додаток Б).

Становлення та розвиток об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні нині перебуває на етапі глибокої трансформації (Додаток А), що зумовлено як внутрішніми, так і зовнішніми чинниками. Насамперед ключовим викликом є масштабне відновлення пошкодженого житлового фонду, зруйнованого внаслідок воєнних дій. Це потребує тісної взаємодії між ОСББ, органами державної влади та міжнародними донорами. Від ефективності такої координації залежить можливість швидкого відновлення житлових умов і підвищення стійкості житлової інфраструктури [40; 45].

Другим важливим фактором є реалізація державних і донорських програм термомодернізації житлового фонду, серед яких особливе значення мають проєкти «Енергодім» та «ВідновиДІМ». Ці програми створюють фінансові стимули для ОСББ, сприяючи залученню кредитних та грантових ресурсів на модернізацію будинків, зменшення енергоспоживання та покращення якості житлових умов [41-42].

Не менш значущим є процес професіоналізації управління, що проявляється у розвитку ринку професійних управителів та підвищенні компетентності голів ОСББ. Важливу роль відіграє також цифровізація управлінських процедур, зокрема впровадження електронного документообігу,

онлайн-зборів співвласників та електронних платформ для прийняття колективних рішень [27; 38].

Ще одним напрямом розвитку виступає подальша гармонізація законодавства у сфері управління багатоквартирними будинками. Зміцнення правової визначеності щодо статусу спільного майна, процедур прийняття рішень та відповідальності співвласників створює основу для стабільного функціонування ОСББ. У цьому контексті важливим є узгодження національного законодавства з європейськими практиками, що забезпечує формування більш прозорих і передбачуваних правил у сфері житлового управління [56; 58; 69].

Отже, у більшості країн світу моделі управління багатоквартирними будинками мають низку спільних рис, які відображають універсальні закономірності функціонування житлових спільнот. По-перше, це обов'язкове членство співвласників**,** яке забезпечує участь усіх власників у колективному управлінні спільним майном. Подібна норма закріплена в українському законодавстві про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), німецькому законі *Wohnungseigentumsgesetz*, іспанському законі *Ley de Propiedad Horizontal*, а також у правовому регулюванні *wspólnota mieszkaniowa* в Польщі та асоціацій власників житла (HOA/condo associations) у США.

По-друге, у всіх досліджуваних країнах простежується подвійна природа прав власників: кожен із них є власником індивідуальної квартири та водночас співвласником допоміжних приміщень і спільного майна будинку. Така конструкція обумовлює необхідність створення органів управління для забезпечення належної експлуатації житлового комплексу.

По-третє, в усіх моделях ключову роль відіграють органи управління**,** передусім загальні збори співвласників як вищий колегіальний орган, а також виконавчі структури у формі правління чи управителя. Фінансова основа діяльності забезпечується через обов'язкові внески мешканців на утримання та модернізацію будинку, а в ряді країн – через формування спеціальних резервних фондів.

Разом із тим, національні моделі мають суттєві відмінності.

Німецька модель відзначається високим рівнем правової формалізації: закон *Wohnungseigentumsgesetz* детально регламентує правосуб'єктність спільноти, порядок прийняття рішень і фінансову дисципліну. Обов'язковим є створення резервних фондів на капітальні ремонти, а значна частина управлінських функцій делегується професійним управителям [55; 70].

Іспанська модель є гнучкішою: закон *Ley de Propiedad Horizontal* дозволяє приймати рішення відносно невеликими кворумами, що спрощує управління. Акцент робиться на колективному самоуправлінні співвласників і залученні їх до ухвалення більшості рішень [62; 64].

Польська модель побудована на основі закону «Про власність приміщень» (1994), який закріпив існування *wspólnota mieszkaniowa*. Така спільнота формально не є юридичною особою, проте володіє цивільною правосуб'єктністю: може укладати договори, виступати стороною в суді та управляти фінансами. У Польщі значна роль належить професійним управителям, які здійснюють технічне та фінансове адміністрування [63; 68].

Американська модель характеризується надзвичайно широкими повноваженнями асоціацій власників житла (HOA/condo associations). Вони регулюють не лише фінансові та організаційні аспекти утримання будинків, а й встановлюють правила благоустрою, користування інфраструктурою та навіть поведінкові норми мешканців. Особливістю є високий рівень стандартизації управління та домінування HOA у новій житловій забудові [53; 59; 65].

Українська модель розвивалася поетапно: від виникнення перших ОСББ у 1990-х роках до законодавчої інституціоналізації у 2001 р. та подальшої модернізації після прийняття закону 2015 р. Сьогодні ОСББ в Україні відіграють роль не лише у сфері утримання будинків, а й у розвитку місцевих громад, залученні інвестицій у термомодернізацію та відновлення житлової інфраструктури [18; 25; 41; 44].

Таким чином, розвиток форм самоорганізації співвласників у світі ґрунтується на поєднанні індивідуальної власності з колективним управлінням

спільним майном, що забезпечує ефективне утримання житлового фонду та участь мешканців у прийнятті рішень. Попри спільні засади, національні моделі різняться: у Німеччині – високий рівень правової формалізації, в Іспанії – гнучкість управління, у Польщі – цивільно-правова модель спільнот, у США – стандартизовані асоціації власників із широкими повноваженнями. В Україні формування ОСББ стало відповіддю на приватизацію житла 1990-х років і важливим елементом децентралізації житлового управління. Закони 2001 та 2015 років закріпили правові засади, спростили процедури та відкрили можливості для модернізації. Зростання кількості ОСББ, навіть у воєнний час, свідчить про їхню інституційну стійкість і ключову роль у відновленні житлового фонду. Сучасна українська модель, спираючись на європейський досвід, поєднує правову визначеність, цифрові інструменти, професіоналізацію управління та програми енергоефективності, перетворюючись на дієвий механізм сталого розвитку та відновлення громад.

1.2. Систематизація основних понять дослідження: «ОСББ», «місцеве самоврядування», «системна взаємодія»

Наукове дослідження будь-якого суспільного явища потребує чіткого визначення та систематизації ключових категорій, що формують його предметне поле. Це особливо актуально у сфері публічного управління та житлової політики, де взаємодіють різнорідні інститути, правові механізми та соціальні практики. Визначення основних понять таких як «ОСББ», «місцеве самоврядування», «системна взаємодія» дозволяє уникнути термінологічної багатозначності, забезпечує концептуальну єдність дослідження та створює підґрунтя для подальшого аналізу теоретичних і практичних аспектів функціонування системи.

Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є однією з ключових організаційно-правових форм управління житловим фондом в Україні. Відповідно до Закону України «Про об’єднання співвласників

багатоквартирного будинку» 2001 року, ОСББ визначається як юридична особа приватного права, що створюється власниками квартир і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього майна та управління, утримання і використання спільного майна [23; 32].

Законодавче регулювання підкреслює двоїсту природу ОСББ. З одного боку, кожен співвласник має індивідуальне право власності на квартиру або нежитлове приміщення. З іншого боку, існує колективне право спільної часткової власності на допоміжні приміщення, несучі конструкції, інженерні мережі тощо. Це поєднання індивідуальних і колективних прав обумовлює специфіку функціонування ОСББ як організаційної форми [32].

Важливою ознакою ОСББ є обов'язкове членство всіх співвласників багатоквартирного будинку, адже управління спільним майном потребує участі кожного. ОСББ виступає представником співвласників у правовідносинах з органами місцевого самоврядування, постачальниками комунальних послуг, банками та іншими контрагентами [15; 19].

ОСББ має правосуб'єктність, що включає право укладати договори, відкривати банківські рахунки, виступати в суді як позивач чи відповідач. У практичному вимірі діяльність ОСББ охоплює організацію поточного утримання будинку, ремонтні роботи, забезпечення безпеки, впровадження програм енергоефективності та модернізації. При цьому важливу роль відіграє колективний механізм прийняття рішень: загальні збори співвласників є вищим органом управління ОСББ, що ухвалює рішення більшістю голосів [25; 32].

У науковій літературі ОСББ розглядається не лише як юридична особа, але і як інститут громадянського суспільства, що сприяє підвищенню рівня самоорганізації мешканців та розвитку місцевого самоврядування. Дослідники наголошують, що саме через ОСББ формується практична реалізація принципу субсидіарності – делегування частини функцій держави й муніципалітетів на рівень громадянських об'єднань [18-19].

Місцеве самоврядування є однією з основ демократичного устрою сучасних держав, забезпечуючи децентралізацію влади та залучення громадян до

управління суспільними справами на місцевому рівні. Відповідно до Конституції України, місцеве самоврядування – це право територіальної громади самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції та законів України [2; 21]. Таким чином, ключовим елементом цієї категорії є визнання територіальної громади як первинного суб'єкта місцевого самоврядування.

Європейські підходи до розуміння місцевого самоврядування знайшли відображення у міжнародних стандартах демократичного врядування, які були імплементовані в національні правові системи багатьох країн, зокрема України. У науковій літературі місцеве самоврядування розглядається як форма здійснення народовладдя, що забезпечує децентралізований характер державного управління та самостійність територіальних громад у вирішенні питань місцевого значення [3; 21].

У науковій літературі поняття місцевого самоврядування розглядається у кількох аспектах. У правовому аспекті воно визначається як форма здійснення народовладдя, що гарантує децентралізований характер державного управління. У політичному аспекті місцеве самоврядування виступає як інститут демократії участі, що сприяє залученню громадян до ухвалення рішень і формуванню громадянського суспільства [19; 30]. З економічної точки зору, воно створює умови для ефективного використання місцевих ресурсів і підвищення фінансової самостійності територіальних громад [20; 30].

Зміст місцевого самоврядування охоплює кілька ключових ознак:

- самостійність у вирішенні питань місцевого значення;
- наявність власних органів управління (ради, виконавчі органи, сільські, селищні, міські голови);
- відповідальність перед територіальною громадою;
- фінансово-економічна база, що дозволяє реалізовувати завдання й функції [5; 20].

У сучасних умовах розвитку України місцеве самоврядування набуває особливого значення в контексті децентралізаційної реформи, розпочатої у 2014 році. Її сутність полягає у передачі значної частини повноважень і фінансових

ресурсів від центральних органів влади до місцевого рівня, що відповідає європейським стандартам управління [8; 9]. Дослідники відзначають, що процес децентралізації сприяв посиленню спроможності територіальних громад, розширенню їх фінансової бази та підвищенню якості надання публічних послуг [20; 30].

Таким чином, місцеве самоврядування слід розглядати як багатогранну категорію, що поєднує правові, політичні, економічні та соціальні аспекти, формуючи основу демократичного розвитку та забезпечуючи ефективне управління на місцях.

У контексті публічного управління та розвитку громад системна взаємодія розглядається як механізм координації діяльності різних суб'єктів – органів влади, громадських організацій, бізнесу та громадян. Як зазначає Дж. Брайсон, ефективне стратегічне управління неможливе без узгодженості дій усіх зацікавлених сторін та формування партнерських мереж [61]. Згідно з підходами теорії систем Л. фон Берталанфі, будь-яка система є сукупністю взаємопов'язаних елементів, і її ефективність визначається характером взаємодії між ними [4]. У цьому контексті системна взаємодія є механізмом підтримки рівноваги та розвитку системи, забезпечуючи адаптацію до зовнішнього середовища.

У сучасній теорії управління системна взаємодія трактується як передумова забезпечення цілісності, стабільності та адаптивності управлінських систем. Зокрема, П. Чекленд наголошує, що ефективне управління складними соціальними системами можливе лише за умови узгодження інтересів та дій усіх залучених сторін [56]. Аналогічної позиції дотримується Дж. Брайсон, який підкреслює роль партнерських мереж і міжінституційної взаємодії у формуванні публічної цінності та досягненні стратегічних цілей розвитку [54].

В управлінні системна взаємодія розглядається як необхідна умова координації діяльності різних інституцій та організацій. На думку українських дослідників, саме через системну взаємодію забезпечується узгодження інтересів державних органів, місцевого самоврядування, бізнесу та

громадянського суспільства [7; 28; 31]. Це особливо актуально для сфери муніципального управління, де якість співпраці між органами влади та інститутами самоорганізації громадян безпосередньо впливає на результативність прийнятих рішень.

Сучасні дослідження підкреслюють, що системна взаємодія має такі ключові характеристики: комплексність (охоплення різних рівнів і сфер діяльності), узгодженість (орієнтація на спільні цілі), гнучкість (здатність до адаптації) та результативність (орієнтація на досягнення відчутних соціально-економічних ефектів) [28; 30; 47].

Системна взаємодія може бути визначена як процес упорядкованої співпраці елементів соціальної чи управлінської системи, що забезпечує досягнення цілей, збереження цілісності та розвиток системи у змінному середовищі.

Таким чином, систематизація понять «ОСББ», «місцеве самоврядування» та «системна взаємодія» створює методологічну основу для аналізу управлінських процесів у житловій сфері та визначення закономірностей функціонування локальних спільнот. ОСББ постає не лише як юридична форма управління спільним майном, а як інститут громадянського суспільства, що забезпечує реалізацію принципів самоорганізації, співвідповідальності та субсидіарності. Місцеве самоврядування, у свою чергу, виступає механізмом демократичного врядування, який поєднує правові, політичні та економічні інструменти для розвитку територіальних громад і підвищення ефективності управління на місцях. Поняття системної взаємодії дозволяє розглядати взаємини між ОСББ, органами влади, комунальними структурами та громадянами як єдину цілісну систему, засновану на координації, партнерстві та взаємній відповідальності. У цьому контексті системна взаємодія є не лише засобом узгодження інтересів, а й ключовим фактором стійкості та адаптивності муніципального управління. Отже, узагальнення зазначених категорій забезпечує концептуальну цілісність дослідження, визначає аналітичні межі предметного поля та закладає підґрунтя для подальшого теоретико-

методологічного осмислення моделі співуправління у системі «ОСББ – місцева влада – громада».

1.3 Принципи та методи впровадження системного підходу до формування взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування

В умовах динамічних трансформацій, проведення адміністративних і політичних реформ, зростає потреба у пошуку ефективних механізмів підвищення результативності діяльності органів публічної влади. Одним із ключових інструментів у цьому контексті виступає системний підхід, що дозволяє забезпечити цілісність і комплексність процесу взаємодії між різними суб'єктами управління, зокрема між об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та органами місцевого самоврядування.

Системний підхід є сучасною універсальною методологією, що застосовується до аналізу складних соціальних систем. Його прикладною формою виступає системний аналіз, спрямований на виявлення взаємозв'язків між елементами управлінської системи, формування цілісної моделі процесів, а також на забезпечення ефективного функціонування у мінливому середовищі. Використання цього підходу у сфері публічного управління дозволяє адекватно моделювати закономірності розвитку і забезпечувати стабільність системи при збереженні її адаптивності.

Система публічного управління та адміністрування розглядається як соціальна система відкритого типу, яка має здатність продукувати і реалізовувати суспільно значущі пропозиції: стратегії, програми та проєкти розвитку. Для ОСББ як суб'єкта цієї системи це означає можливість інтегрувати свої інтереси у процес ухвалення рішень, сприяти підвищенню якості житлового фонду та забезпеченню енергоефективності. З іншого боку, органи місцевого самоврядування, використовуючи системний підхід, здатні краще координувати ресурси та управлінські рішення, спрямовані на розвиток територіальних громад [7; 30; 51].

До ключових принципів упровадження системного підходу у формуванні заємодії ОСББ та ОМС належать [3; 4; 22; 28; 56]:

1. Принцип цілісності. Взаємодія розглядається як єдиний організаційний механізм, де функціонування окремих елементів (ОСББ, органи влади, інститути громадянського суспільства) визначається їх внеском у досягнення загальних цілей – утримання та розвиток житлової інфраструктури.

2. Принцип ієрархічності. Взаємодія має багаторівневу структуру: будинок – мікрорайон – громада. Кожен рівень передбачає певний розподіл повноважень і відповідальності, що забезпечує ефективність управлінських процесів.

3. Принцип відкритості та зворотного зв’язку**.** Система управління житловим фондом є відкритою, оскільки взаємодіє із зовнішнім середовищем (ринком послуг, державними програмами, міжнародними донорами). Ефективність забезпечується за рахунок постійного зворотного зв’язку між ОСББ та ОМС.

4. Принцип синергії. Результати співпраці ОСББ та органів місцевого самоврядування перевищують суму індивідуальних зусиль сторін. Це проявляється у можливості реалізації масштабних проєктів, зокрема програм енергоефективності та відновлення інфраструктури.

5. Принцип адаптивності. Система має реагувати на зміни зовнішнього середовища: соціально-економічні виклики, пошкодження житлового фонду, потребу в модернізації тощо.

Реалізація системного підходу у практиці взаємодії ОСББ та ОМС здійснюється за допомогою комплексу методів, серед яких:

- організаційно-правові методи,
- економічні методи,
- інформаційно-комунікаційні методи,
- соціальні методи,
- інституційні методи [22; 27; 38; 48].

Організаційно-правові методи займають центральне місце у забезпеченні взаємодії об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та органів

місцевого самоврядування (ОМС). Їхня сутність полягає у нормативному закріпленні статусу ОСББ, визначенні компетенцій органів управління та процедурних механізмів їх співпраці. У цьому контексті саме правове регулювання виступає підґрунтям для інституціоналізації партнерства між громадянами та владою, а також створює гарантії для реалізації прав співвласників у сфері управління житловим фондом. Ключовим документом є Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», який визначає правовий статус ОСББ як юридичної особи, регламентує їхні завдання, функції та права у сфері управління спільним майном. Він закріплює можливості ОСББ щодо укладання договорів з органами місцевого самоврядування, комунальними підприємствами чи приватними підрядниками для забезпечення належного утримання будинків і прибудинкових територій. Особлива увага приділяється праву ОСББ виступати колективним представником інтересів співвласників у відносинах з ОМС та іншими суб'єктами господарювання. Водночас Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначає компетенції органів місцевої влади у сфері житлово-комунального господарства, благоустрою та управління майном територіальної громади. Ці положення створюють підґрунтя для координації діяльності ОСББ з муніципальними структурами, зокрема через механізми співфінансування ремонтів, енергоефективних програм, благоустрою та участі в цільових програмах розвитку інфраструктури. Організаційно-правові методи включають і процедури участі ОСББ у стратегічному плануванні розвитку громади. Норми чинного законодавства передбачають залучення представників громадських організацій та ОСББ до дорадчих органів, робочих груп і громадських слухань, що формує інституційне середовище для демократичного врядування. У практичному вимірі ці методи забезпечують баланс між автономією ОСББ та контролюючими функціями місцевих органів влади. Саме через нормативно-правові інструменти відбувається закріплення прозорих правил взаємодії, що знижує ризик конфліктів та сприяє сталому розвитку житлового сектору громади [25; 32].

Економічні методи передбачають використання фінансових інструментів, спрямованих на стимулювання колективних дій співвласників, модернізацію житлового фонду та підвищення енергоефективності. Одним із найпоширеніших економічних механізмів є програми співфінансування ремонтів і модернізації житлових будинків. Місцеві ради дедалі частіше виділяють кошти з бюджетів розвитку на умовах часткової участі співвласників. Така модель дозволяє забезпечити раціональний розподіл ресурсів і підвищує відповідальність мешканців за стан житлової інфраструктури. Прикладом можуть бути муніципальні програми капітального ремонту дахів, ліфтів та внутрішньобудинкових систем, де частину фінансування забезпечує громада, а решту – співвласники. Важливим джерелом підтримки для ОСББ виступають гранти міжнародних організацій та донорів. Програми ПРООН, Європейського Союзу, Міжнародного фонду «Відродження» та інших партнерів дозволяють впроваджувати проєкти енергоефективності, облаштовувати громадські простори, а також посилювати інституційну спроможність ОСББ. Ці інструменти часто поєднують фінансову підтримку з освітніми та консультаційними заходами, сприяючи комплексному розвитку об'єднань співвласників. Окремої уваги заслуговують кредити та спеціальні фінансові програми, спрямовані на термомодернізацію житлового фонду. В Україні ключову роль у цій сфері відіграє Фонд енергоефективності, який реалізує програму «Енергодім». Вона передбачає часткову компенсацію витрат ОСББ на проведення енергоаудиту, розробку проєктно-кошторисної документації та виконання будівельних робіт, пов'язаних із утепленням фасадів, заміною вікон чи модернізацією систем опалення. Додатковим стимулом виступає можливість залучення кредитних коштів у державних і комерційних банках із подальшим відшкодуванням частини відсотків. Економічні методи співпраці також охоплюють систему місцевих податкових і тарифних стимулів. Зокрема, йдеться про встановлення пільгових умов користування комунальними ресурсами чи підтримку проєктів з благоустрою територій. У поєднанні з державними та міжнародними інструментами такі заходи формують багаторівневу систему стимулювання

активності співвласників і залучення інвестицій у житловий сектор [12; 20; 30; 41-42; 48].

Мета інформаційно-комунікаційних методів полягає у створенні ефективних каналів комунікації, забезпеченні доступу громадян до інформації та залученні мешканців до процесів ухвалення рішень. Одним із базових механізмів у цій сфері виступають публічні консультації, які дозволяють обговорювати актуальні проблеми житлово-комунального господарства, визначати пріоритети використання місцевих бюджетів, а також узгоджувати плани капітальних ремонтів чи благоустрою. Включення представників ОСББ у громадські ради, дорадчі органи та робочі групи при органах місцевого самоврядування забезпечує можливість для діалогу та спільного вироблення рішень. Суттєвим інноваційним напрямом стали процеси цифровізації у сфері управління житловим фондом. Сучасні органи місцевої влади дедалі активніше впроваджують електронні сервіси для ОСББ, що включають: електронний документообіг, онлайн-звернення громадян, подання заявок на участь у програмах співфінансування, а також електронні кабінети для управителів будинків. Це значно спрощує процедури взаємодії та підвищує рівень прозорості. Окреме місце посідає створення онлайн-платформ для звітності та моніторингу діяльності ОСББ. Такі інструменти дозволяють мешканцям будинків у режимі реального часу отримувати інформацію про фінансову діяльність правління, хід ремонтних робіт, витрати коштів і результати участі у програмах енергоефективності. Публічність і відкритість у цьому процесі підвищують довіру до ОСББ, знижують ризики конфліктів і формують культуру підзвітності. Інформаційно-комунікаційні методи також охоплюють практики електронної демократії, зокрема інструменти «бюджету участі», онлайн-голосування за проєкти розвитку чи електронні петиції. Залучення ОСББ до таких процесів підсилює їхню роль як активних учасників стратегічного розвитку громади, а не лише виконавців окремих функцій з управління житловим фондом [28; 30; 38; 46-47].

Соціальні методи взаємодії об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та органів місцевого самоврядування (ОМС) становлять особливу групу інструментів, орієнтованих на формування довіри, розвиток соціального капіталу та активізацію мешканців у процесах управління житловим фондом і стратегічного розвитку громади. Їхня відмінність полягає у фокусі на людському факторі, цінностях співпраці та підвищенні рівня громадянської відповідальності. Ключовим завданням соціальних методів є залучення мешканців до процесів прийняття рішень. Це реалізується через практики участі у громадських слуханнях, локальних ініціативах, створенні дорадчих рад при ОМС та безпосередній участі в програмах «бюджету участі». Активність співвласників сприяє не лише демократизації управління, а й підвищує легітимність управлінських рішень, оскільки вони ухвалюються з урахуванням думки зацікавлених сторін. Не менш важливим напрямом є підвищення правової культури співвласників. У цьому контексті місцеві органи влади, громадські організації та міжнародні проєкти (зокрема ПРООН, U-LEAD) організовують освітні тренінги, інформаційні кампанії та консультації для членів ОСББ. Роз’яснення правових механізмів управління спільною власністю, процедур прийняття рішень та можливостей залучення фінансових ресурсів створює підґрунтя для більш ефективної діяльності ОСББ і зменшує кількість конфліктів між мешканцями. Соціальні методи включають і формування довіри між громадянами та місцевою владою. Прозорість діяльності ОМС, публічність рішень, доступність інформації про програми підтримки ОСББ та підзвітність перед громадою виступають ключовими факторами для налагодження партнерства. Водночас ОСББ, які демонструють ефективне управління, стають прикладами «історій успіху», що мотивують інші громади до активнішої участі. Важливу роль у зміцненні соціальної складової взаємодії відіграє підтримка громадських ініціатив та волонтерських практик, які спрямовані на благоустрій територій, екологічні та культурні проєкти. Залучення мешканців до таких ініціатив сприяє згуртованості громади та створює позитивний соціальний

ефект, що виходить за межі суто житлово-комунальної сфери [7; 28; 31; 44-45; 51].

Інституційні методи взаємодії об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та органів місцевого самоврядування (ОМС) ґрунтуються на формуванні та розвитку стабільних партнерських відносин між суб’єктами місцевого врядування, а також на створенні постійно діючих структур і платформ для співпраці. Вони спрямовані на забезпечення сталості взаємодії та закріплення її в організаційно-правових формах. Одним із ключових проявів інституційних методів є створення дорадчих рад при органах місцевого самоврядування, до складу яких входять представники ОСББ, громадських організацій і профільних експертів. Такі ради виконують функцію комунікаційного майданчика для узгодження інтересів мешканців і влади, сприяють обговоренню стратегічних документів розвитку громади та розробленню локальних програм підтримки ОСББ. Важливим напрямом є формування асоціацій ОСББ на рівні громади чи регіону. Такі об’єднання дозволяють акумулювати інтереси великої кількості співвласників, підвищують їхній вплив на ухвалення рішень і створюють умови для більш ефективного використання ресурсів. Асоціації ОСББ також виступають партнерами органів місцевої влади у реалізації програм енергоефективності, благоустрою та соціально-культурних ініціатив. Інституційні методи охоплюють і розвиток партнерств із громадськими організаціями та інституціями громадянського суспільства, які виконують роль посередників між мешканцями та владою, надають освітню і консультаційну підтримку, а також сприяють впровадженню інноваційних практик. Досвід українських громад підтверджує, що співпраця ОСББ із профільними асоціаціями та міжнародними програмами (зокрема ПРООН, U-LEAD, ЄС) сприяє інституціоналізації інновацій у сфері управління житловим фондом. Окремого значення набуває інтеграція інституційних форм взаємодії у стратегічні документи розвитку громади. Це забезпечує сталість співпраці, закріплює участь ОСББ у механізмах місцевого врядування та

дозволяє координувати дії на рівні цілей соціально-економічного розвитку території [2; 9; 30; 46; 38-39; 49].

Таким чином, упровадження системного підходу у взаємодію між об’єднаннями співвласників багатоквартирних будинків та органами місцевого самоврядування забезпечує перехід від фрагментарного управління до комплексної, узгодженої моделі врядування. Такий підхід дозволяє поєднати правові, економічні, комунікаційні, соціальні та інституційні інструменти в єдину логіку розвитку житлової сфери, де кожен суб’єкт виконує визначену функцію у досягненні спільних цілей громади. Застосування принципів цілісності, відкритості, синергії, ієрархічності та адаптивності формує ефективну структуру взаємодії, у якій рішення приймаються на основі зворотного зв’язку, партнерства та довіри. Організаційно-правові механізми забезпечують легітимність співпраці, економічні – фінансову спроможність, інформаційно-комунікаційні – прозорість і залучення мешканців, соціальні – розвиток громадянської активності, а інституційні – сталість і узгодженість дій.

Отже, системний підхід виступає не лише методологічною концепцією, а й практичним інструментом підвищення ефективності муніципального управління, що створює умови для сталого розвитку громад, модернізації житлового фонду та формування культури партнерського співуправління на місцевому рівні.

Таким чином, у розділі доведено, що системний підхід виступає не лише методологічною основою, а й практичним інструментом формування ефективної та узгодженої взаємодії між ОСББ, органами місцевої влади та громадою. Порівняльний аналіз моделей США, Німеччини, Іспанії та Польщі засвідчив, що дієвість співвласницьких форм управління забезпечується трьома базовими засадами: чіткою правовою визначеністю, інституційною спроможністю та наявністю фінансових механізмів підтримки. Українська траєкторія – від приватизацій 1990-х до оновлення законодавства після 2015 року – підтверджує життєздатність моделі ОСББ, а зростання їх кількості, цифровізація та розвиток

енергоефективних програм свідчать про її адаптивність і суспільну значущість навіть в умовах війни .

Систематизація понять дозволила окреслити роль ОСББ як інституту громадянського суспільства з колективним мандатом на управління спільним майном; місцевого самоврядування – як автономної, підзвітної громаді форми публічної влади; а системної взаємодії – як мережевої координації суб'єктів, що перетворює розрізнені дії на узгоджені політики. Такий концептуальний підхід усуває термінологічну неоднозначність, забезпечує єдність категоріального апарату та створює можливість порівняння і масштабування практик між громадами й державами.

Принципи системності (цілісність, ієрархічність, відкритість, зворотний зв'язок, синергія, адаптивність) конкретизовано через групи методів – організаційно-правові, економічні, інформаційно-комунікаційні, соціальні та інституційні, які формують операційну рамку співуправління, придатну до відтворення й масштабування в різних громадах. Ї

Отримані результати мають прикладне управлінське значення. По-перше, інтеграція ОСББ у стратегічні й бюджетні цикли громади (від програм ЖКГ до планів відновлення) підвищує адресність рішень і зменшує адміністративні витрати. По-друге, поєднання місцевих програм співфінансування з державними та донорськими інструментами («Енергодім», «ВідновиДІМ») прискорює модернізацію житлового фонду. По-третє, цифровізація управлінських процедур (е-кабінети, онлайн-збори, публічні дашборди) підвищує прозорість і підзвітність. По-четверте, створення дорадчих рад і асоціацій ОСББ забезпечує сталі канали комунікації та стимулює інновації на місцевому рівні.

В умовах воєнних викликів системний підхід доповнюється вимірами стійкості та безпеки, сприяючи стандартизації протоколів реагування, створенню аналітичних платформ та накопиченню «інституційної пам'яті» як основи для післявоєнного відновлення та модернізації житлової інфраструктури.

РОЗДІЛ 2
ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМНОЇ ВЗАЄМОДІЇ МІЖ ОСББ ТА ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

2.1. Роль органів місцевого самоврядування у взаємодії з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків

Функціонування житлового господарства є одним із ключових напрямів діяльності органів місцевого самоврядування, адже саме на цьому рівні здійснюється управління житловим фондом, утримання житлових будинків і забезпечення належних умов проживання громадян. Згідно зі статтею 140 Конституції України, місцеве самоврядування є правом територіальної громади самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції та законів України [21]. Це положення підкреслює принцип децентралізації публічної влади, який полягає у передачі частини функцій держави безпосередньо територіальним громадам.

Зміст статей 5 та 7 Конституції України вказує на те, що народ здійснює владу як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування, а отже – територіальна громада виступає первинним суб'єктом публічної влади на місцевому рівні. Відтак місцеві ради та їхні виконавчі органи несуть відповідальність за ефективне функціонування житлового господарства, включаючи управління, утримання і розвиток житлового фонду, що належить до комунальної власності.

Відповідно до статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [22; 30], до повноважень виконавчих органів сільських, селищних і міських рад у сфері житлово-комунального господарства належать:

управління житловим фондом, що перебуває у комунальній власності;

організація утримання житлових будинків, прибудинкових територій, об'єктів благоустрою;

сприяння створенню об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) і забезпечення умов для їх ефективної діяльності;

затвердження програм соціально-економічного розвитку територій, у тому числі програм енергоефективності, капітальних ремонтів і фінансової підтримки ОСББ.

Зазначені повноваження формують систему муніципального управління житловим фондом, у межах якої органи місцевої влади виконують як господарські, так і регуляторні функції. Вони визначають порядок управління комунальним майном, встановлюють тарифи на житлово-комунальні послуги, організовують обслуговування житлових будинків і прибудинкових територій, а також контролюють діяльність підприємств, що надають відповідні послуги.

Особливе місце у діяльності місцевих рад займає сприяння створенню ОСББ, що є інституційною формою реалізації конституційного права громадян на самоврядування у межах житлового простору. Згідно із Законом України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», органи місцевого самоврядування зобов’язані забезпечувати організаційну підтримку ініціативних груп громадян, надавати інформаційну допомогу, а також розробляти програми співфінансування ремонтів і заходів з енергоефективності.

ОМС у своїй діяльності поєднують функції управління, контролю, координації та партнерства. Вони не лише забезпечують належне утримання житлового фонду, а й сприяють підвищенню енергоефективності будівель, розвитку інфраструктури, створенню комфортного міського середовища. У цьому контексті місцеве самоврядування виступає ключовим координатором житлової політики на місцевому рівні, що забезпечує баланс між інтересами держави, громади та співвласників житла [12; 18; 20; 25; 32].

Таким чином, роль органів місцевого самоврядування у системі управління житловим фондом полягає не лише в реалізації управлінських функцій, а й у формуванні механізмів партнерства з населенням, у тому числі через підтримку діяльності ОСББ, розвиток муніципальних програм та запровадження принципів сталого розвитку територіальних громад.

У межах системного підходу, який було розглянуто у розділі 1, роль органів місцевого самоврядування (ОМС) у відносинах із об’єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) доцільно трактувати через призму синергетичної взаємодії: місцева влада створює нормативно-організаційне середовище, а ОСББ забезпечує самоорганізацію співвласників на рівні житлового комплексу [7; 19; 28]. Таким чином, співпраця цих двох суб’єктів формує систему горизонтальної взаємодії, у якій поєднуються елементи публічного управління, громадського самоврядування та соціального партнерства.

Відповідно до положень статей 25–26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» № 280/97-ВР, місцеві ради мають право ухвалювати програми розвитку житлово-комунального господарства, благоустрою територій, енергоефективності тощо, у межах яких можуть залучатися об’єднання співвласників як повноправні учасники або партнери. Зокрема, п. 22 ст. 26 передбачає можливість участі ОСББ у реалізації місцевих програм благоустрою, ремонту житлового фонду, модернізації систем теплопостачання та водовідведення, а також право виступати співвиконавцями або замовниками окремих видів робіт за рахунок коштів громади чи співфінансування [12; 39]

Таке партнерство між ОМС і ОСББ реалізується у кількох взаємопов’язаних напрямах:

1. Інформаційно-консультаційна підтримка – проведення навчальних семінарів, роз’яснення законодавства, надання методичної допомоги щодо створення ОСББ, ведення бухгалтерського обліку, оформлення землекористування тощо [2; 31]. Дедалі більшого поширення набуває практика створення *центрів підтримки ОСББ* при міських радах, які функціонують як інформаційно-аналітичні майданчики.

2. Організаційна взаємодія – участь представників ОСББ у розробленні локальних нормативно-правових актів, створенні дорадчих органів, таких як ради голів ОСББ або комісії з питань житлово-комунального господарства. Ці

структури забезпечують зворотний зв’язок між владою і мешканцями, сприяючи демократизації управління міським простором [38; 39].

3. Фінансова підтримка – реалізація механізмів співфінансування ремонтів, термомодернізації та благоустрою. У багатьох громадах діють програми «70/30» або «50/50», за якими частину витрат покриває місцевий бюджет, а решту – співвласники будинку [12; 41; 42]. Такий механізм стимулює ініціативність громадян та ефективніше використання бюджетних коштів.

4. Інституційне партнерство – спільне планування розвитку територій, зонування прибудинкових ділянок, вирішення конфліктних питань щодо землекористування. У цьому контексті ОМС виступають як координатори, що узгоджують інтереси різних суб’єктів у межах територіальної громади [20; 28].

На практиці рівень ефективності партнерства залежить від низки чинників: адміністративної спроможності місцевих органів влади, активності громадськості, наявності прозорих процедур розподілу фінансової допомоги. У містах із розвиненою інфраструктурою підтримки ОСББ (наприклад, Львів, Вінниця, Дніпро) сформовано сталі моделі співпраці, які включають регулярні конкурси проєктів, систему грантів, онлайн-платформи для обміну досвідом. Водночас у невеликих громадах партнерська взаємодія часто обмежується формальними консультаціями, що свідчить про необхідність інституційного посилення механізмів місцевої демократії. Запровадження елементів електронного врядування, участь ОСББ у процесах стратегічного планування розвитку територій, а також використання публічно-приватного партнерства можуть стати ефективними інструментами підвищення дієвості такого співробітництва [2; 7; 38; 39; 51].

Таким чином, роль ОМС у взаємодії з ОСББ не обмежується адміністративними функціями. Вона є кооперативною та партнерською, спрямованою на зміцнення потенціалу самоорганізованих спільнот, підвищення ефективності управління житловим фондом і сталого розвитку місцевих територій. Синергія дій влади та громадянського сектору формує нову модель

локального управління, у якій пріоритетами виступають прозорість, взаємна відповідальність і розвиток культури співучасті у прийнятті рішень [5; 30; 67].

Одним із ключових проявів ролі органів місцевого самоврядування (ОМС) у взаємодії з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) є фінансова підтримка, що реалізується через місцеві програми співфінансування, грантові ініціативи та механізми пільгового кредитування [6; 40; 41; 42]. Такі програми спрямовані на стимулювання енергозбереження, оновлення житлового фонду та підвищення якості комунальних послуг, що безпосередньо впливає на комфорт і безпеку мешканців.

Місцеві програми співфінансування передбачають часткову компенсацію витрат на проведення ремонтних і модернізаційних робіт – зокрема, утеплення фасадів, заміну інженерних мереж, ремонт дахів, модернізацію освітлення місць загального користування, встановлення лічильників тепла та води [12; 48]. У типових програмах ОМС фінансує від 30 до 70 % вартості робіт, решту покривають співвласники будинку. Такий підхід забезпечує поєднання ресурсів громади й відповідальності громадян за ефективне використання коштів, формуючи партнерську модель управління житловим сектором.

Фінансування подібних ініціатив здійснюється відповідно до Бюджетного кодексу України (статті 22, 91) та положень статей 27 і 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» № 280/97-ВР, які визначають право місцевих рад розробляти і реалізовувати програми енергозбереження, житлово-комунального господарства та благоустрою [5; 21; 22]. Важливо, що фінансова підтримка ОСББ може надаватися як через бюджет розвитку місцевих рад, так і через спеціальні фонди енергоефективності, створені на регіональному рівні.

Окрім власних бюджетних ресурсів, ОМС мають можливість залучати кошти міжнародної технічної допомоги, зокрема в рамках програм:

- «Енергоефективність у житловому секторі України» (IFC, Світовий банк);
- «USAID – Енергетична безпека України»;
- «NEFCO – Фінансування проектів термомодернізації»;

– «U-LEAD з Європою» – для розвитку управлінських спроможностей громад.

Такі проекти дозволяють громадам підтримувати ОСББ не лише фінансово, а й методично – через підготовку фахівців, створення технічних офісів енергоаудиту та впровадження сучасних систем моніторингу енергоспоживання [12; 40-41; 45; 51].

Окрім фінансових аспектів, ОМС виконують управлінську та регуляторну функцію, спрямовану на формування ефективного середовища діяльності ОСББ. Йдеться про затвердження нормативно-правових актів, що регулюють порядок користування прибудинковими територіями, визначення меж земельних ділянок, проведення інвентаризації житлового фонду, координацію планів капітальних ремонтів і благоустрою територій [3; 5; 37].

Контрольна діяльність місцевих органів здійснюється у межах законодавства, не втручаючись у внутрішню господарс безпеки, охорони довкілля та безпеки ж ьку діяльність ОСББ, але забезпечуючи дотримання правил благоустрою, санітарних норм, протипожежної иттєдіяльності [21; 22; 50]. У разі виявлення порушень ОМС уповноважені ініціювати перевірки або надавати приписи щодо усунення недоліків у межах своїх компетенцій.

Значною мірою ефективність управлінської ролі місцевої влади залежить від рівня інституційної спроможності громади: наявності спеціалізованих відділів енергоменеджменту, відділів розвитку ОСББ, системи електронного документообігу та прозорих процедур ухвалення рішень. Сучасна практика показує, що у громадах, де створено комплексну інфраструктуру підтримки ОСББ, спостерігається вищий рівень енергоефективності, кращий стан житлового фонду і вищий рівень довіри між владою та мешканцями [12; 39].

Окремої уваги заслуговують новітні інструменти фінансово-управлінського менеджменту, які впроваджуються у деяких громадах:

– *Програми енергетичного менеджменту* з використанням систем моніторингу споживання ресурсів у багатоквартирних будинках;

– *Публічні конкурси проєктів ОСББ* на умовах співфінансування, що забезпечують прозорість і залучення громадськості;

– *Платформи електронної взаємодії* між ОСББ та місцевою владою для подання заявок, відстеження виконання програм і публічної звітності [40; 41; 51].

Ці підходи не лише підвищують ефективність фінансових рішень, а й сприяють розвитку довіри між владою та громадянами, формуючи сучасну модель співуправління житловим сектором.

Органи місцевого самоврядування (ОМС) можуть виступати співвласниками багатоквартирних будинків, у яких створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), якщо в цих будинках залишилися неприватизовані квартири або нежитлові приміщення, що належать до комунальної власності територіальної громади. У таких випадках місцева рада або уповноважене нею комунальне підприємство набуває статусу повноправного учасника відносин спільної власності, з усіма правами та обов'язками, визначеними статтями 15, 20 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 2866-III [18; 25; 32].

Згідно із законодавством, співвласниками у багатоквартирному будинку є всі власники квартир та нежитлових приміщень, незалежно від форми власності (приватної, комунальної чи державної). Відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону № 2866-III, кожен співвласник має право брати участь в управлінні, користуванні та утриманні спільного майна будинку пропорційно до своєї частки у власності. Це означає, що орган місцевого самоврядування як власник комунального майна має рівні права та обов'язки з іншими співвласниками, зокрема: брати участь у загальних зборах ОСББ та голосуванні з питань управління спільним майном; сплачувати внески на утримання будинку, прибудинкової території та проведення ремонтних робіт; брати участь у фінансуванні енергоефективних заходів, якщо вони реалізуються на умовах співфінансування; забезпечувати своєчасну реєстрацію права комунальної власності на квартири чи нежитлові приміщення в установленому законом порядку [43-44].

Невиконання цих обов’язків створює ризики для фінансової стабільності ОСББ, особливо у випадках, коли частка комунальної власності у будинку є значною.

З управлінського погляду, участь органів місцевого самоврядування як співвласників комунального майна має подвійний характер:

1. Власницький аспект – реалізація права комунальної власності через представництво інтересів громади, що забезпечує належне утримання житлового фонду та збереження вартості комунальних активів.

2. Адміністративно-партнерський аспект – участь у спільному прийнятті рішень щодо технічного стану будинку, благоустрою та модернізації інженерної інфраструктури.

Зазвичай місцева рада делегує виконання цих функцій відповідним управлінням житлово-комунального господарства або комунальним підприємствам, які виступають від її імені на загальних зборах ОСББ. Проте ефективність такої участі часто залежить від рівня організаційної координації та наявності чітко прописаних внутрішніх процедур у самій місцевій раді [3; 5].

На практиці виникають певні проблеми, пов’язані з відсутністю чітких механізмів участі ОМС у діяльності ОСББ, зокрема:

– несвоєчасне сплачування внесків на утримання комунальних приміщень;

– невизначеність представників, уповноважених діяти від імені громади у зборах співвласників;

– відсутність обліку комунальних приміщень у складі будинків, де створено ОСББ;

– неузгодженість рішень місцевих рад із статутами об’єднань [25; 31].

Для вирішення цих проблем доцільно:

– запровадити єдиний реєстр комунальної нерухомості, яка входить до складу ОСББ;

– унормувати порядок участі представників ОМС у зборах співвласників;

– забезпечити планування коштів на внески до ОСББ у місцевих бюджетах;

– розвивати партнерські угоди між ОСББ та місцевими радами щодо утримання спільного майна.

Такі заходи сприятимуть підвищенню рівня фінансової дисципліни, прозорості та ефективності управління комунальним житловим фондом.

Участь органів місцевого самоврядування як співвласників комунального майна у складі ОСББ має подвійне значення – правове та соціально-управлінське. Вона забезпечує реалізацію принципів рівності співвласників, спільної відповідальності за утримання майна та партнерства між громадою і мешканцями будинку. Удосконалення нормативного та організаційного забезпечення цієї участі є важливою умовою розвитку сталих відносин між ОСББ та публічним сектором житлової політики [5; 28; 47].

Органи місцевого самоврядування (ОМС) виступають інституційним модератором процесу розвитку об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), забезпечуючи нормативні, організаційні та комунікаційні умови для їх становлення, функціонування й взаємодії з іншими суб’єктами житлової політики. У межах процесів децентралізації, які передбачають розширення повноважень місцевого рівня, саме ОМС стають ключовими координаторами реалізації державної житлової політики на місцях, адаптуючи її до потреб конкретних територіальних громад.

Інституційне значення місцевої влади полягає у створенні організаційно-правових механізмів підтримки процесу самоорганізації співвласників. Місцеві ради ухвалюють положення, програми та рішення, які регламентують діяльність ОСББ у таких напрямах:

- сприяння створенню об’єднань у житловому фонді громади;
- забезпечення доступу до консультативної, методичної та юридичної допомоги;
- розроблення стандартів взаємодії між ОСББ і виконавчими органами ради;

– інтеграція діяльності ОСББ у стратегії розвитку територіальних громад [5; 30].

Відповідно до положень статей 4, 27, 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» № 280/97-ВР, саме місцеві ради уповноважені створювати умови для ефективного управління житловим фондом і сприяти діяльності об'єднань співвласників, що реалізують функції самоорганізації населення [21; 22]. Такий підхід забезпечує реалізацію принципу субсидіарності – передачі частини повноважень і відповідальності на локальний рівень.

Реалізуючи концепцію децентралізації, місцеві ради фактично виконують роль посередника між державними структурами, населенням, ОСББ та управляючими компаніями. З метою підвищення ефективності комунікації та координації дій, у більшості великих громад створюються координаційні ради з питань розвитку ОСББ, які виступають консультативно-дорадчими органами при виконавчих комітетах [5; 8; 25; 38].

Такі ради виконують низку функцій:

– обговорюють і узгоджують локальні нормативні акти, що стосуються житлової політики;

– організовують інформаційно-просвітницькі заходи для голів правлінь ОСББ;

– сприяють обміну досвідом між об'єднаннями;

– беруть участь у врегулюванні конфліктних ситуацій між ОСББ та комунальними службами;

– готують пропозиції до місцевих програм співфінансування ремонтів і модернізації будинків [38; 40].

Завдяки цим ініціативам формується інституційна модель партнерського управління, що базується на принципах відкритості, участі та спільної відповідальності за стан житлової інфраструктури громади [38; 47].

Інституційно-організаційна діяльність ОМС не обмежується адміністративним регулюванням. Вона охоплює також створення соціально-

комунікаційного простору, у межах якого ОСББ стають активними суб'єктами локального розвитку. Це досягається через:

– впровадження електронних сервісів для взаємодії мешканців і місцевої влади;

– підтримку громадських ініціатив, пов'язаних із благоустроєм і соціальною інтеграцією;

– залучення ОСББ до реалізації програм з енергоефективності, поводження з відходами, розвитку зеленої інфраструктури;

– створення «шкіл управителя» або навчальних платформ для голів правлінь об'єднань [12; 38; 47].

Такі заходи підвищують рівень соціального капіталу громади, сприяють розвитку локальної демократії та формують нову управлінську культуру співучасті.

У сучасних умовах інституційна роль ОМС у розвитку ОСББ набуває стратегічного значення. Вона полягає не лише у виконанні координаційних чи контрольних функцій, а й у формуванні довгострокових механізмів підтримки: інтеграції питань розвитку ОСББ у місцеві стратегії сталого розвитку; створенні муніципальних фондів підтримки ОСББ; залученні місцевих органів влади до реалізації міжнародних проєктів технічної допомоги; інституціоналізації партнерства між владою, громадою та бізнесом у сфері управління житловим фондом [45; 51; 67].

Таким чином, місцева влада відіграє системотворчу роль у розвитку житлового самоврядування, забезпечуючи не лише адміністративну підтримку, а й формуючи інституційну інфраструктуру взаємодії та сталого розвитку ОСББ.

Органи місцевого самоврядування виступають ключовими посередниками між державою та громадою, поєднуючи державну житлову політику з інтересами співвласників і реалізуючи принципи децентралізації, субсидіарності та участі громадян. Їхня діяльність забезпечує правову визначеність, координацію дій усіх суб'єктів житлової політики та підтримку ефективного функціонування ОСББ.

Партнерська модель співуправління з ОСББ сприяє формуванню відповідального власника та залученню громадян до управління житловим фондом. Вона базується на консультативно-методичній підтримці, спільній нормотворчості, цифровізації процесів і програмному співфінансуванні ремонтів та енергоефективних заходів.

Попри наявні проблеми – несвоєчасні платежі, нечітке представництво громади у зборах співвласників, фрагментарний облік майна – поступове впровадження єдиних реєстрів, прозорих процедур участі та рамкових угод між радами й ОСББ формує інституційно зрілу модель управління.

Отже, сучасна роль ОМС виходить за межі адміністративного управління: вони стають інституційними модераторами і партнерами у спільному врядуванні, що забезпечує правову стабільність, ефективне використання ресурсів і соціальну згуртованість, створюючи підґрунтя для сталого розвитку житлової інфраструктури громад.

2.2. Взаємодія та межі компетенцій між органами місцевого самоврядування та ОСББ

Сучасна система муніципального управління в Україні передбачає широке залучення громадян до процесів управління житловим фондом і територіальною громадою. Об’єднання співвласників багатоквартирних будинків є інституційною формою реалізації принципів децентралізації та субсидіарності, закріплених у Конституції України [3; 5; 8; 21; 22]. Ефективна взаємодія між ОСББ і органами місцевого самоврядування забезпечує належне управління житловим фондом, розвиток інфраструктури та підвищення якості життя мешканців громади.

Разом із тим, межі компетенцій між ОСББ і ОМС нерідко залишаються невизначеними, що призводить до колізій повноважень та управлінських конфліктів. Особливо актуальним це питання стає в умовах воєнного стану, коли

частина функцій місцевого самоврядування переходить до військових адміністрацій [7; 11; 27; 31].

Відповідно до статті 4 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року № 2866-III, об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є юридичною особою, створеною для забезпечення реалізації прав співвласників на володіння, користування і розпорядження спільним майном будинку [32]. Створення ОСББ є однією з найважливіших форм самоорганізації громадян у сфері житлових відносин, що поєднує приватно-правові й публічно-управлінські елементи діяльності.

Згідно із чинним законодавством, ОСББ діє на підставі власного статуту, який визначає порядок управління спільним майном, права і обов’язки співвласників, структуру органів управління, механізми прийняття рішень, розподіл витрат і майнову відповідальність. Як юридична особа, ОСББ має цивільну правосуб’єктність: може набувати майнових і немайнових прав, виступати позивачем або відповідачем у суді, укладати договори, відкривати банківські рахунки тощо [2; 15; 32].

Водночас, відповідно до статті 22 Закону № 2866-III, ОСББ не є суб’єктом господарювання у розумінні Господарського кодексу України. Його діяльність не має на меті отримання прибутку, а спрямована виключно на утримання, управління та ефективну експлуатацію спільного майна. Таким чином, ОСББ – це некомерційна організація, яка здійснює управління майном співвласників через самоврядні механізми..

Правовий статус ОСББ характеризується низкою особливостей:

– об’єднання створюється за рішенням більшості співвласників, прийнятим відповідно до вимог закону;

– реєстрація ОСББ здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань»;

– ОСББ є правонаступником спільних прав та обов’язків співвласників щодо управління будинком, але не є власником спільного майна як такого;

– джерела фінансування діяльності формуються з внесків співвласників, цільових коштів, грантів, а також інших надходжень, що не суперечать законодавству [2; 18; 42; 43; 44].

Основна мета діяльності ОСББ полягає у створенні ефективного механізму самоорганізації співвласників, спрямованого на забезпечення утримання, експлуатації та збереження спільного майна будинку, а також на представництво інтересів мешканців у взаєминах із органами державної влади, місцевого самоврядування та постачальниками послуг [25; 32].

ОСББ не є постачальником житлово-комунальних послуг – воно виконує функцію форми управління будинком, а не управителя. Це означає, що ОСББ як колективний власник може самостійно:

– обирати модель управління (самообслуговування, укладення договору з управителем чи підрядними організаціями);

– визначати розміри внесків на утримання будинку і прибудинкової території;

– контролювати якість виконання робіт;

– брати участь у програмах співфінансування, термомодернізації чи благоустрою;

– представляти інтереси співвласників у відносинах із ОМС, комунальними підприємствами та державними фондами [19; 23; 30; 40; 41; 32].

Функціональна роль ОСББ полягає також у забезпеченні принципу відповідального володіння, що формує у громадян відчуття належності до спільного простору, сприяє розвитку культури взаємодопомоги та довіри в межах громади.

У контексті реформи децентралізації ОСББ набувають інституційно-державного значення як елемент громадянського суспільства на локальному рівні. Вони виступають сполучною ланкою між громадянами та місцевою

владою, забезпечуючи горизонтальну комунікацію й реальне включення мешканців у процес управління житловою політикою громади [67].

Через мережу ОСББ реалізуються проєкти з енергозбереження, безпеки, благоустрою, впровадження «розумних технологій» управління ресурсами. Багато громад, зокрема Львів, Вінниця, Івано-Франківськ, запровадили муніципальні програми підтримки ОСББ, які передбачають не лише фінансову допомогу, а й навчання голів правлінь, створення консультативних рад і координаційних платформ [40; 41; 22; 23; 49].

Таким чином, ОСББ виступають не лише організаційною формою утримання житла, а й активним суб'єктом місцевого розвитку, що сприяє реалізації принципів децентралізованого управління та підвищує ефективність житлової політики держави.

Судова практика підтверджує, що ОСББ є самостійним суб'єктом цивільних правовідносин, який несе відповідальність за власні зобов'язання лише в межах свого майна, а не майна співвласників. Верховний Суд у постанові від 25.02.2021 р. у справі № 910/1682/19 наголосив, що ОСББ не має статусу комунального підприємства або управителя, а діє виключно від імені співвласників, реалізуючи їхні колективні права [13].

Це розмежування має принципове значення для правозастосування: діяльність ОСББ є публічно значущою, але приватноправовою за своєю природою, що визначає його місце у системі житлових відносин і місцевого самоврядування.

Компетенція органів місцевого самоврядування (ОМС) у сфері управління житловим фондом і розвитку житлової інфраструктури визначається Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР [22]. Система компетенцій ОМС відображає баланс між власними (самоврядними) і делегованими державними повноваженнями, які реалізуються для забезпечення ефективного функціонування територіальних громад, розвитку житлово-комунальної сфери, а також партнерської взаємодії з ОСББ.

Згідно зі статтею 140 Конституції України, місцеве самоврядування – це право територіальної громади самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України [21]. Стаття 19 Конституції встановлює принцип законності діяльності органів публічної влади: «органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України». Цей припис формує юридичну межу компетенцій місцевих рад у взаєминах з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та іншими суб'єктами житлових відносин.

Відповідно до статей 26 та 30 Закону № 280/97-ВР, до власних (самоврядних) повноважень місцевих рад у сфері управління житловим фондом належать:

- затвердження програм соціально-економічного і культурного розвитку громади, у тому числі заходів з модернізації житлового господарства, енергоефективності та благоустрою територій;
- прийняття рішень з питань утримання об'єктів комунальної власності, управління житловим фондом, переданим у комунальну власність;
- встановлення місцевих правил благоустрою населених пунктів, що регламентують питання чистоти, збереження зелених насаджень, поводження з побутовими відходами, дотримання тиші у громадських місцях;
- управління комунальними підприємствами, установами і організаціями, що здійснюють діяльність у житлово-комунальній сфері;
- прийняття локальних нормативних актів у межах своєї компетенції, спрямованих на удосконалення відносин у сфері житлової політики, благоустрою та енергоефективності [55; 52; 40].

До власних повноважень також належить створення координаційних і консультативних органів при радах – зокрема рад голів ОСББ, комісій з питань ЖКГ, дорадчих рад при виконавчих комітетах, які забезпечують системну взаємодію між владою, населенням і житловими об'єднаннями [38; 23].

Окрім власних функцій, виконавчі органи місцевих рад реалізують делеговані повноваження, передані державою відповідно до законодавства. Згідно зі ст. 34–38 Закону № 280/97-ВР, до таких повноважень належать:

– реалізація державної політики у сфері соціального захисту населення, охорони довкілля, житлової політики, цивільного захисту;

– організація обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і розподіл житла відповідно до законодавства;

– здійснення контролю за дотриманням правил благоустрою, санітарних норм і пожежної безпеки;

– забезпечення проведення капітальних і поточних ремонтів житлового фонду, що перебуває у комунальній власності;

– участь у програмах державно-приватного партнерства та співфінансування заходів з енергоефективності, у тому числі через співпрацю з ОСББ [40–44; 27; 41; 48].

Реалізація делегованих повноважень передбачає, що органи місцевого самоврядування діють від імені держави, але в інтересах територіальної громади, використовуючи місцеві ресурси та управлінські інструменти.

У контексті розвитку інституту ОСББ компетенції місцевих рад мають функціонально-партнерський характер. До них належать: сприяння створенню та реєстрації ОСББ, надання методичної допомоги ініціативним групам; підтримка об’єднань через муніципальні програми співфінансування ремонтів, утеплення та модернізації; участь у врегулюванні спорів щодо прибудинкових територій, землекористування та комунального майна; включення представників ОСББ до дорадчих і координаційних органів при місцевих радах; контроль за дотриманням правил благоустрою з боку всіх користувачів житлового фонду, включно з ОСББ [22-23; 40-41–57; 51].

Зазначені компетенції формують правову основу партнерства між владою та мешканцями, у межах якого органи самоврядування не лише здійснюють адміністративні функції, а й виступають інституційними координаторами процесу розвитку житлових спільнот.

На практиці реалізація компетенцій ОМС залежить від рівня адміністративної та фінансової спроможності громади. В умовах децентралізації відбувається поступовий перехід від централізованого управління житловим фондом до моделі локального партнерства, у якій ключову роль відіграють місцеві ради як регулятори, фасилітатори та гаранти публічних інтересів [8; 25; 35; 52].

Досвід провідних громад (Львів, Дніпро, Вінниця, Чернігів) свідчить, що ефективна реалізація компетенцій забезпечується через: ухвалення цільових програм підтримки ОСББ; створення муніципальних офісів енергоефективності; впровадження електронних сервісів участі мешканців у прийнятті рішень; розвиток системи публічного моніторингу стану житлового фонду [41; 49; 27; 42–44; 36]. Компетенції ОМС у житловій сфері є не лише законодавчо визначеним набором повноважень, а й механізмом реалізації принципів субсидіарності, партнерства і публічної відповідальності у межах територіальної громади.

Межі компетенцій між об’єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) і органами місцевого самоврядування (ОМС) визначаються розподілом сфер впливу між приватноправовим управлінням спільним майном (внутрішні функції ОСББ) та публічно-правовим регулюванням житлової політики (зовнішні функції ОМС). Такий розподіл є ключовим чинником для підтримання правової визначеності, уникнення дублювання функцій і забезпечення належного управління житловим фондом громади [51; 55–57; 10].

Основою розмежування компетенцій є предмет правовідносин:

ОСББ діє в межах приватного самоврядування співвласників, виконуючи функції з утримання будинку, управління спільним майном, ведення бухгалтерського обліку, організації загальних зборів, ведення діловодства, забезпечення догляду за прибудинковою територією, укладення договорів на послуги з управління та ремонту [19].

ОМС, натомість, реалізує функції *публічного управління*, пов’язані з благоустроєм, екологічною безпекою, земельними питаннями, реєстрацією прав

власності, здійсненням контролю за дотриманням законодавства у сфері ЖКГ, забезпеченням санітарно-технічного стану територій тощо [39; 55].

Ключовою правовою межею є положення статті 19 Конституції України, яка зобов'язує органи влади діяти «лише на підставі, у межах повноважень та у спосіб, передбачений законом» [21]. Це означає, що ОМС не може перекладати на ОСББ функції, які належать виключно до компетенції органів публічної влади, зокрема: видачу довідок і витягів офіційного характеру; реєстрацію місця проживання громадян; проведення перевірок або адміністративних розслідувань; вручення офіційних документів чи рішень органів влади; контроль за дотриманням норм законодавства поза межами діяльності ОСББ [21; 22; 56].

Таким чином, ОСББ здійснює самоврядну діяльність у приватній сфері, тоді як ОМС – публічно-управлінську діяльність, що поширюється на всю територію громади.

На практиці межі компетенцій не завжди чітко дотримуються, що призводить до колізійних ситуацій. Типові конфлікти можуть виникати у таких сферах:

1. Фінансування ремонтів і модернізації. Часто виникають суперечки щодо меж відповідальності: ОСББ утримує спільне майно, тоді як ОМС фінансує лише ті об'єкти, які перебувають у комунальній власності. Відсутність чітких правил співфінансування призводить до розбіжностей у розподілі витрат.

2. Землекористування і прибудинкові території. Багато ОСББ не мають оформленого права користування земельною ділянкою під будинком, що спричиняє конфлікти з місцевими радами при здійсненні благоустрою або встановленні об'єктів малої архітектури. Судова практика підтверджує, що прибудинкова територія не може бути передана без згоди співвласників.

3. Контроль і перевірки діяльності ОСББ. Деякі органи місцевого самоврядування перевищують свої повноваження, втручаючись у фінансову діяльність ОСББ під приводом «перевірки цільового використання коштів». Верховний Суд у постанові від 18.05.2021 р. у справі № 910/1723/20 наголосив,

що ОМС не має права проводити ревізії діяльності ОСББ, оскільки воно не є суб’єктом державного фінансового контролю

4. Розподіл повноважень між управителями і ОСББ. Після прийняття Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (2017) виникла практика подвійного управління будинками, де частина співвласників створює ОСББ, а решта залишається під управлінням призначеного управителя. Це породжує спори про оплату послуг і межі відповідальності за технічний стан будинку [15; 48; 55–57]

Для забезпечення правової визначеності та запобігання перевищенню повноважень у процесі взаємодії між ОСББ та органами місцевого самоврядування доцільним є застосування методичного алгоритму контролю компетенції. Цей алгоритм ґрунтується на трьох послідовних запитаннях, які слугують логічним інструментом перевірки правомірності управлінських дій.

По-перше, визначається, чиє право потенційно порушено, що дає змогу ідентифікувати суб’єкта правовідносин – окремого співвласника, громаду або орган влади. Це дозволяє встановити характер правової ситуації та межі приватноправової або публічно-правової відповідальності.

По-друге, з’ясовується, до компетенції якого органу належить вирішення відповідного питання, що сприяє чіткому розмежуванню повноважень між органами ОСББ, виконавчими структурами місцевого самоврядування та іншими суб’єктами управління. Такий підхід запобігає дублюванню функцій і забезпечує субординаційну узгодженість управлінських процесів.

По-третє, перевіряється, чи відповідають дії принципам законності та положенням статуту ОСББ, що гарантує дотримання внутрішніх нормативних актів і узгодженість між локальними правилами самоврядування та загальнодержавними правовими нормами [22-23; 39; 49].

Застосування зазначеного алгоритму в управлінській практиці голів ОСББ, управителів та представників органів місцевого самоврядування сприяє мінімізації правових колізій, запобігає виникненню адміністративних конфліктів і забезпечує баланс між автономією об’єднань співвласників та регуляторними

повноваженнями влади. Такий підхід посилює правову культуру управління житловим фондом і формує підґрунтя для прозорої, узгодженої взаємодії у системі «ОСББ – місцева влада – громада» .

У громадах, де активно розвиваються форми житлового самоврядування, формуються партнерські інституції для узгодження дій між ОМС і ОСББ: координаційні ради при виконавчих комітетах; муніципальні консультаційні центри підтримки ОСББ; платформи електронної взаємодії «Відкрите ОСББ»; програми навчання голів правлінь та фахівців житлової сфери [38; 39; 22; 23; 49].

Такі інституційні механізми не лише зменшують ризик правових колізій, а й сприяють підвищенню довіри між владою і мешканцями, розвитку принципів співучасті, відкритості та відповідальності у муніципальному управлінні.

Взаємовідносини між органами місцевого самоврядування (ОМС) та об’єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) ґрунтуються на принципі взаємної відповідальності сторін, що випливає з їхнього правового статусу співвласників і суб’єктів управління житловим фондом. Цей баланс є ключовим чинником забезпечення ефективного функціонування житлових спільнот, особливо у випадках, коли місцева влада володіє частиною житлових чи нежитлових приміщень у будинку.

Згідно зі статтями 15 і 20 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року № 2866-III, усі співвласники, включно з юридичними особами, несуть рівні обов’язки щодо участі у витратах на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна будинку [32]. Отже, орган місцевого самоврядування, який є власником неприватизованих квартир чи об’єктів комунальної власності у багатоквартирному будинку, виступає повноправним учасником відносин спільної власності.

ОМС зобов’язаний: брати участь у загальних зборах ОСББ та голосуванні з питань управління будинком; сплачувати внески на утримання і ремонт спільного майна пропорційно до частки у спільній власності; забезпечувати реєстрацію права власності на комунальні приміщення; нести відповідальність

за належний технічний стан тих приміщень, які залишаються у комунальній власності [22; 55; 57].

У свою чергу, ОСББ, як суб’єкт самоврядного управління, повинно діяти в межах закону і свого статуту, забезпечуючи: колегіальність і відкритість прийняття рішень; прозорість використання коштів; документальне підтвердження проведених витрат; належне інформування співвласників, включно з ОМС, про прийняті рішення [13; 19].

Баланс відповідальності між сторонами ґрунтується на поєднанні приватноправових обов’язків власників і публічно-правової підзвітності влади.

У взаємовідносинах між ОСББ і ОМС можна спостерігати окремі проблемні питання, що часто стають предметом судових спорів, серед яких: визначення розміру внесків для комунальних приміщень; відшкодування витрат ОСББ за виконані роботи, якщо орган місцевої влади не сплатив свою частку; затягування реєстрації прав власності на комунальні квартири, що унеможливлює участь ради в управлінні будинком; невиконання місцевими органами обов’язку щодо представництва громади у загальних зборах ОСББ [32; 45; 55; 57]. Для вирішення таких колізій на практиці застосовується принцип співмірності відповідальності: кожен співвласник, включно з ОМС, відповідає у межах своєї частки у спільному майні, але несе повну солідарну відповідальність за збереження спільного майна, якщо його дії або бездіяльність призвели до збитків.

Важливою тенденцією останніх років є формування балансу між публічною і приватною відповідальністю у системі житлового самоврядування. ОМС, виконуючи публічні функції, все частіше виступають не лише регуляторами, але й партнерами та співвласниками, які зобов’язані діяти на принципах добросовісності, прозорості та співпраці з ОСББ [13; 19; 35; 45]. Зі свого боку, ОСББ як суб’єкти колективної власності мають підвищувати рівень управлінської культури, забезпечувати фінансову дисципліну і публічність рішень, щоб уникнути підстав для судових претензій.

Запровадження воєнного стану в Україні суттєво змінило умови функціонування інститутів місцевого самоврядування (ОМС) та об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). У новій реальності їхня взаємодія набула кризового та адаптивного характеру, що потребує переосмислення ролі та компетенцій обох сторін.

Діяльність місцевих органів влади в умовах війни зазнала істотної трансформації. Частина структур перейшла на дистанційний або змішаний формат роботи, а система прийому громадян була адаптована до нових безпекових викликів. Ці зміни супроводжуються розширенням електронних сервісів – онлайн-звернень, електронного документообігу, цифрових каналів комунікації. У такий спосіб ОМС поступово трансформуються у цифрових координаторів муніципальної взаємодії, забезпечуючи безперервність управлінських процесів навіть у кризових умовах [11; 31].

Дослідження Мунько А. Ю., Лі Д. В., Тагачін М. К. показує, що у воєнних умовах структура звернень громадян до органів місцевого самоврядування істотно трансформувалася. Замість переважно комунально-побутових питань пріоритетними стали звернення, пов’язані із соціальним захистом, підтримкою внутрішньо переміщених осіб, відновленням житлових умов, а також гуманітарними та інфраструктурними потребами громад [31].

У цьому процесі об’єднання співвласників багатоквартирних будинків відіграють роль ключової комунікаційної ланки між мешканцями та місцевою владою. Вони допомагають збирати інформацію про стан житлового фонду, координувати надання допомоги й поширювати офіційні повідомлення серед населення. Як зазначають автори, інституційна роль ОСББ у період воєнного стану значно розширилася – від управління спільним майном до функцій соціальної підтримки мешканців і забезпечення базової комунікації громади з владою.

Відповідно до законодавства, у період воєнного стану військове командування спільно з військовими адміністраціями може запроваджувати низку спеціальних заходів, зокрема трудову повинність для громадян;

реквізицію майна для потреб оборони; встановлення комендантської години та режимних обмежень; контроль за використанням об’єктів критичної інфраструктури; тимчасову евакуацію населення.

Органи місцевого самоврядування продовжують здійснювати свої повноваження у межах Конституції України, якщо не прийнято рішення про створення військових адміністрацій. У таких випадках відбувається делегування частини повноважень ОМС військовим адміністраціям, але збереження базових функцій щодо забезпечення життєдіяльності громади.

Таким чином, ОМС залишаються базовими координаторами локальної стійкості, забезпечуючи роботу житлово-комунального господарства, евакуаційних структур, комунікаційних систем, а також організовуючи співпрацю з ОСББ у сфері утримання будинків та укриттів.

ОСББ у воєнний період залишаються самостійними суб’єктами приватного управління, однак їхня діяльність набуває додаткових безпекових і координаційних функцій. Вони відповідають за: підтримання технічного стану будинків та інженерних мереж; забезпечення доступу до підвальних приміщень, пристосованих як укриття; комунікацію між співвласниками, місцевою владою та службами цивільного захисту; контроль за дотриманням режиму безпеки (вимкнення освітлення, обмеження доступу до дахів тощо); сприяння евакуаційним заходам, збору гуманітарної допомоги [23; 26-27; 32].

Попри обмеження, ОСББ продовжують діяти в межах чинного законодавства і статутів, забезпечуючи утримання спільного майна, ведення фінансової звітності, скликання зборів (у тому числі дистанційно) та реалізацію внутрішніх рішень.

У період воєнного стану особливого значення набуває принцип «не перевищити повноважень»: правління ОСББ має діяти виключно в межах статуту, а всі рішення ухвалювати колегіально, документально фіксуючи рішення навіть за умов надзвичайної ситуації [21; 54; 56].

В умовах воєнного стану формується трикомпонентна модель управління житловим сектором:

1. ОМС – координує роботу комунальних служб, організовує забезпечення населення ресурсами (вода, тепло, електроенергія), проводить моніторинг житлового фонду.

2. Військові адміністрації – визначають пріоритети безпеки, контролюють використання об’єктів критичної інфраструктури, можуть тимчасово залучати ресурси ОСББ для оборонних потреб.

3. ОСББ – забезпечують управління будинками, збереження комунікацій, взаємодію з мешканцями, створення локальних систем оповіщення та реагування [5; 7; 23; 31].

У низці громад (Київ, Харків, Дніпро, Чернігів) при військових адміністраціях створено координаційні штаби з питань житлового фонду, до яких входять представники ОСББ. Це дозволяє оперативно вирішувати питання доступу до сховищ, ліквідації наслідків обстрілів, відновлення комунікацій та розподілу гуманітарних ресурсів [14; 23].

Згідно зі статтею 19 Конституції України, навіть в умовах воєнного стану жоден орган влади чи об’єднання не має права виходити за межі своїх повноважень. Це положення поширюється як на органи місцевого самоврядування, так і на ОСББ. Тому правління ОСББ не може самостійно приймати рішення про відчуження спільного майна, передачу укриттів чи приміщень без погодження з загальними зборами співвласників. Також ОМС не має права примусово залучати ресурси ОСББ без оформлення відповідного акту реквізиції, передбаченого законом [21; 27; 32]. Такі гарантії забезпечують збереження правової визначеності навіть у надзвичайних умовах та мінімізують ризики зловживань владними повноваженнями.

Війна актуалізувала потребу у зміцненні соціального капіталу на рівні громад, у якому ОСББ стали ключовими осередками самоорганізації. Багато з них, спільно з місцевими радами, організували пункти збору гуманітарної допомоги, локальні волонтерські мережі підтримки мешканців похилого віку, чергування для контролю безпеки у дворах, ініціативи з облаштування укриттів і місць тимчасового перебування [14 23; 4;-46].

В умовах воєнного стану взаємодія ОМС і ОСББ набула безпеково-громадянський аспект, у якому інституційні структури поєднують функції управління, захисту і солідарності.

Таким чином, у період воєнного стану взаємодія між органами місцевого самоврядування (ОМС) та об’єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) набула ознак цілісної системи кризового управління, що функціонує за принципами системного підходу. Її ефективність забезпечується узгодженістю правових, інституційних, процесних, ресурсних і комунікаційних компонентів, які спільно підтримують життєдіяльність громад навіть у надзвичайних умовах.

Ключовими чинниками дієвості цієї моделі стали правова визначеність дій усіх суб’єктів, координація між ОМС, військовими адміністраціями, ОСББ та громадськими організаціями, цифровізація управлінських процесів, аналітичне використання даних і розвиток багатоканальної комунікації. Впровадження операційної рамки системного підходу – із чіткими процедурами реагування, моніторингом, правовими гарантіями та інституційною взаємодією – забезпечує єдність дій, підзвітність і соціальну стійкість місцевого управління.

Отже, системний підхід перетворюється на практичний інструмент адаптивного муніципального врядування, який поєднує безпеку, законність і ефективність. Він створює підґрунтя для післявоєнного відновлення територіальних громад і формування сучасної децентралізованої моделі партнерського управління.

2.3. Системний підхід до співпраці ОСББ та органів місцевого самоврядування в умовах воєнного стану

Запровадження воєнного стану докорінно змінило характер і логіку взаємодії між органами місцевого самоврядування (ОМС) та об’єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Якщо в мирний період така взаємодія базувалася на моделі партнерського розвитку, спрямованій на

модернізацію житлового фонду, енергоефективність та благоустрій, то в умовах війни вона набула антикризового, адаптивного характеру. У центрі цієї трансформації – необхідність забезпечення життєздатності житлових систем, координації дій усіх учасників на місцевому рівні та безперервної комунікації у надзвичайних умовах.

Системний підхід дозволяє розглядати співпрацю ОМС–ОСББ як інтегровану соціально-управлінську систему, де кожен елемент виконує специфічні функції, але всі вони спрямовані на досягнення спільної мети – збереження житлової стійкості громади. Така система складається з п’яти взаємопов’язаних підсистем:

1. Нормативно-правова підсистема – формує правове середовище діяльності. До неї належать конституційні принципи законності, положення про особливі режими воєнного стану, реквізицію майна, трудову повинність, комендантську годину, а також місцеві акти, що визначають порядок взаємодії ОМС і ОСББ у кризових ситуаціях. У рамках цієї підсистеми органи місцевого самоврядування мають дотримуватись принципу «діяти лише в межах компетенції», що запобігає адміністративному тиску на самоорганізовані структури громадян;

2. Інституційна підсистема – охоплює суб’єктів взаємодії: ОМС, військові адміністрації, ОСББ, комунальні підприємства, волонтерські об’єднання, благодійні та гуманітарні фонди. Їхні функції перетинаються у сфері кризового менеджменту, соціальної допомоги, логістики та координації відновлювальних робіт. Саме розширення горизонтальних зв’язків між цими інституціями забезпечило швидкість реагування й підвищення ефективності надання допомоги постраждалим громадам;

3. Процесна підсистема – включає алгоритми та канали взаємодії: цифрові сервіси для онлайн-звернень, електронний документообіг, стандартизовані протоколи реагування на надзвичайні ситуації (обстріли, аварії, евакуація), внутрішні процедури звітності. Ця підсистема забезпечує узгодженість дій і

прозорість управління навіть в умовах обмеженого доступу до адміністративних установ;

4. Ресурсна підсистема – охоплює матеріальні, людські, інформаційні й фінансові ресурси. Зокрема, ОМС відповідають за координацію комунальних служб і розподіл бюджетних ресурсів; ОСББ – за утримання будинків, укриттів і локальну самоорганізацію; військові адміністрації – за безпеку та залучення державних і міжнародних коштів. На місцевому рівні активно використовуються програми донорської допомоги (NEFCO, USAID, ПРООН), що дозволяє спрямовувати ресурси на ремонти, енергозбереження, облаштування укриттів.

5. Підсистема зворотного зв'язку та даних – забезпечує моніторинг, аналітику звернень і громадських потреб. У структурі звернень громадян до органів місцевого самоврядування під час війни переважають питання соціального захисту, житла, гуманітарної допомоги та безпеки. Системне опрацювання таких звернень дозволяє оперативно визначати пріоритетні напрями ресурсного забезпечення й приймати обґрунтовані управлінські рішення [4; 33; 34; 56].

Практичні приклади демонструють, що системний підхід проявляється не лише у формальних координаційних рішеннях, а й у гнучкості організації управлінських процесів. У Дніпровській міській раді, наприклад, запроваджено спеціальний порядок доступу до будівель (розпорядження від 05.07.2023 р. № 1-5/7-р), який забезпечує безпеку працівників і громадян та регламентує дистанційні прийоми. Одночасно розширено використання електронних каналів зв'язку – офіційного вебпорталу, чат-ботів, онлайн-звернень, що перетворює ОМС на цифрового координатора муніципальної взаємодії

Ці процеси підтверджують тезу про те, що системний підхід у воєнний час – це не просто адміністративна модель, а комплексна структура, де гнучкість, дані й довіра між інституціями виступають ключовими детермінантами стійкості місцевого управління.

Концепція системного підходу до співпраці ОСББ та органів місцевого самоврядування в умовах воєнного стану передбачає інтеграцію правових,

інституційних, процесних і ресурсних компонентів з обов'язковим механізмом зворотного зв'язку. Така модель забезпечує не лише функціональну взаємодію, а й створює умови для стійкості локальних спільнот у кризових умовах, підвищуючи ефективність управління житловим фондом, координації допомоги й комунікацій між громадянами, владою та волонтерами.

Функціональна архітектура взаємодії органів місцевого самоврядування (ОМС), військових адміністрацій (ВА) та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) у воєнних умовах відображає перехід від лінійно-адміністративної системи управління до багаторівневої, скоординованої мережі суб'єктів, що спільно забезпечують безперервність життєдіяльності громад, збереження житлового фонду та безпеку населення.

ОМС виконують системоутворюючу роль у трикомпонентній архітектурі взаємодії. Їхня функціональна сфера охоплює:

– Координацію житлово-комунального господарства та критичних сервісів. Місцеві ради забезпечують утримання будинків, ремонт мереж, прибирання територій, водо- та теплопостачання, поводження з відходами. У воєнний період ці функції набувають статусу критичних, оскільки порушення будь-якої ланки інфраструктури може призвести до гуманітарної кризи.

– Організацію доступу громадян до послуг. З метою забезпечення безперервності обслуговування ОМС розширюють використання цифрових каналів – онлайн-звернень, чат-ботів, мобільних додатків, електронного документообігу. Це особливо важливо за умов обмеженого фізичного доступу до адміністративних приміщень або під час комендантської години.

– Розвиток альтернативних каналів зв'язку. Під час обстрілів і відключень електроенергії у громадах Дніпра ОМС впровадили резервні лінії зв'язку – супутниковий інтернет, локальні радіоканали та автономні пункти доступу, що забезпечили безперервність координації дій служб і мешканців.

– Інтеграцію з військовими адміністраціями. Місцеві ради здійснюють інформаційне забезпечення, ведуть реєстри об'єктів критичної інфраструктури, забезпечують зв'язок між військовим командуванням і населенням.

Отже, ОМС виконують одночасно дві ролі: *інституційну* (як суб'єкт публічного управління) та *координуючу* (як центр інтеграції інформаційних, технічних і соціальних потоків у громаді).

ВА формують другий рівень функціональної архітектури. Їхня діяльність базується на принципах пріоритету оборони, безпеки й публічного порядку. Основні функції ВА включають:

1. Визначення безпекових пріоритетів. ВА узгоджують із місцевими радами порядок функціонування об'єктів житлово-комунального господарства, розміщення укриттів, евакуаційних маршрутів і пунктів допомоги населенню.

2. Контроль використання критичної інфраструктури. Згідно зі ст. 8 Закону № 389-VIII, військове командування має право залучати об'єкти комунальної власності до потреб оборони, тимчасово змінювати їх функціональне призначення чи проводити реквізицію майна.

3. Координацію режимних заходів. ВА забезпечують дотримання комендантської години, правил світломаскування, охорону громадського порядку, а також співпрацюють із поліцією та ДСНС для організації рятувальних робіт і відновлення після обстрілів.

Ефективна комунікація між ВА й ОМС у межах спільних штабів дозволяє швидко ухвалювати управлінські рішення, мінімізуючи ризики для населення та майна

ОСББ є третім елементом архітектури системи. Їхня діяльність у воєнний час виходить за межі класичного управління житловим фондом і набуває ознак соціально-громадської мобілізації. Основні напрями функціонування ОСББ у системі взаємодії:

– Управління будинками та укриттями. ОСББ забезпечують облік пошкоджень, дрібні ремонти, облаштування укриттів і технічну готовність інженерних систем.

– Комунікація з мешканцями. Правління ОСББ організовують внутрішні канали зв'язку (месенджери, інформаційні групи, оголошення), інформуючи мешканців про заходи безпеки, евакуацію чи гуманітарну допомогу.

– Підтримка ВПО та соціальні ініціативи. У багатьох громадах ОСББ стали осередками допомоги внутрішньо переміщеним особам, організовуючи розміщення, збір гуманітарної допомоги, побутову підтримку та психологічну адаптацію.

– Співпраця з волонтерськими та благодійними організаціями. ОСББ виступають комунікаційними ланками між місцевими мешканцями, органами влади та неурядовими структурами, що дозволяє підвищити адресність допомоги й уникнути дублювання зусиль

В сучасних реаліях, ОСББ перетворюються на активних суб'єктів локального кризового управління, які виконують функції не лише господарські, а й соціально-громадські, доповнюючи діяльність місцевої влади.

Узагальнюючи, трикомпонентна модель «ОМС–ВА–ОСББ» функціонує як взаємопов'язана структура, де:

ОМС – організовує процеси, забезпечує комунікацію й цифрову інфраструктуру;

ВА – встановлює безпекові параметри та здійснює режимний контроль;

ОСББ – реалізує локальне управління, облік потреб і первинну соціальну підтримку.

Між цими компонентами формується постійний зворотний зв'язок, який базується на спільних інформаційних каналах, аналітичних звітах і координаційних штабах. Емпіричні спостереження (на прикладі м. Дніпра) підтверджують, що така архітектура дозволяє оперативно розподіляти ресурси, швидко реагувати на надзвичайні ситуації та забезпечувати сталість функціонування житлової інфраструктури навіть за умов воєнних ризиків [86].

В умовах воєнного стану цифрова трансформація стала ключовим чинником забезпечення стійкості місцевого самоврядування та ефективної взаємодії органів влади з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Її стратегічна роль полягає у підтримці безперервності управлінських процесів, інформаційної доступності та прозорості, навіть за обмеженого фізичного функціонування адміністративних структур.

Саме цифрові механізми комунікації дозволили органам місцевого самоврядування (ОМС) адаптуватися до надзвичайних умов війни, забезпечити оперативне реагування на запити громадян і координацію між суб'єктами місцевої інфраструктури.

Цифрова трансформація в умовах воєнного стану охоплює чотири базові напрями, які утворюють функціональну основу для стійкості управлінської системи:

1. Електронні сервіси звернень і консультацій. Впровадження онлайн-звернень, чат-ботів, електронних черг і дистанційних консультацій стало основним каналом зв'язку між громадянами, ОМС та ОСББ. Це дозволяє зберігати можливість комунікації навіть у випадках перебоїв у транспортному чи телекомунікаційному сполученні.

2. Інформаційні «гарячі лінії» та мобільні застосунки. Під час бойових дій ОМС організовують додаткові контактні центри та гарячі лінії, що працюють у цілодобовому режимі. Мобільні застосунки, створені на базі місцевих платформ, дозволяють надсилати повідомлення про аварії, пошкодження будинків, потреби мешканців або евакуаційні маршрути. Ці інструменти стали частиною цифрового гуманітарного реагування, у межах якого ОСББ виступають локальними партнерами муніципалітетів.

3. Електронний документообіг та управлінські платформи. Перехід на електронні документи та цифровий підпис забезпечив безперервність управління навіть за умов евакуації частини персоналу ОМС. У більшості громад України функціонує система *«ВзаємоДія»* або аналогічні рішення, що дозволяють підписувати документи дистанційно, вести облік майна, відстежувати ремонтні програми та фінансові звіти ОСББ. Це суттєво підвищує швидкість рішень і знижує ризики інформаційних втрат.

4. Цифрова інтеграція між рівнями управління. Координація дій між військовими адміністраціями (ВА), ОМС і ОСББ здійснюється через спільні електронні бази – реєстри пошкодженого майна, адресні платформи гуманітарної допомоги, електронні карти укриттів. Такий

підхід створює спільний інформаційний простір, який забезпечує узгодженість управлінських дій і запобігає дублюванню функцій.

У процесі цифровізації зростає значення кібербезпеки та захисту персональних даних. Відповідно до Закону України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» та рішень Державної служби спеціального зв'язку, місцеві ради зобов'язані забезпечити резервне копіювання даних, автентифікацію користувачів та захист каналів зв'язку.

Досвід громад Дніпра, Києва, Чернігова засвідчив ефективність створення автономних інформаційних вузлів (локальних серверів і закритих мереж), що дозволяє підтримувати цифрові сервіси навіть у випадку часткової втрати доступу до національних мереж.

Крім того, у рамках цифрової взаємодії запроваджуються принципи відкритості та прозорості: ОМС публікують звіти про звернення громадян, рішення, інформацію про програми відновлення та фінансову підтримку ОСББ. Така відкритість підсилює довіру до влади й сприяє соціальній згуртованості громади.

Важливою перевагою цифрової трансформації є можливість продовження управлінських процесів навіть за умов суворих обмежень – комендантської години, евакуації або пошкодження адміністративних будівель. Як зазначається в емпіричних матеріалах [11; 14; 31], запровадження дистанційних прийомів громадян, електронних засідань рад і координаційних штабів дало змогу підтримувати діяльність органів влади без перерв навіть у пікові періоди бойових дій

Дистанційні формати (відеозасідання, онлайн-координації, електронне голосування) стали новим інструментом публічного управління, який підвищив гнучкість, швидкість і прозорість прийняття рішень.

Цифровізація не лише оптимізує управлінські процеси, а й зміцнює соціальну тканину громади. Постійна комунікація між ОСББ і місцевою владою через електронні канали сприяє самоорганізації мешканців, підвищує рівень

залученості населення до ухвалення рішень і формує довіру до муніципальних інституцій.

Дослідження підтверджує, що в громадах, де електронні канали комунікації розвинуті краще, спостерігається вищий рівень громадянської активності, швидше відновлення інфраструктури та більш ефективна реалізація програм співфінансування ремонтів ОСББ.

Отже, цифрова трансформація в системі «ОМС–ВА–ОСББ» є не лише технологічним, а й соціально-управлінським механізмом стійкості. Вона забезпечує:

- безперервність управління під час надзвичайних ситуацій;
- оперативність реагування на потреби громадян;
- прозорість і підзвітність органів влади;
- зміцнення партнерства між владою, громадою та ОСББ.

В умовах воєнного стану дані стають ключовим стратегічним ресурсом для прийняття управлінських рішень на рівні місцевого самоврядування. Вони забезпечують можливість оперативного реагування на зміни у потребах населення, ефективного розподілу ресурсів, прогнозування ризиків і планування відновлення інфраструктури. Для органів місцевої влади та об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) інформаційна аналітика перетворюється на основу адаптивного управління громадою в умовах воєнних загроз.

Сучасна практика українських громад, демонструє зміщення акцентів від адміністративного контролю до *даних-орієнтованого управління*, що базується на систематичному зборі, аналізі та візуалізації звернень громадян, стану інфраструктури й соціальних показників [14; 31; 46; 67].

Системне використання даних дозволяє ОМС і ОСББ здійснювати стратегічне планування на основі реальних показників, а не лише нормативних припущень. У воєнних громадах формується концепція *data-driven governance* (управління на основі даних), яка реалізується через:

– Цифрові реєстри звернень громадян – інтегровані бази, що містять відомості про тип запиту, географію, термін виконання, відповідальні підрозділи. На їхній основі формуються аналітичні дашборди, які дають змогу визначати гарячі точки потреб громади.

– Моніторинг інфраструктури – облік стану будинків, мереж, укриттів, аварійних ділянок, що здійснюється спільно з ОСББ. Це забезпечує прозорість управлінських рішень і дозволяє визначати пріоритети у розподілі коштів на ремонти та відновлення.

– Соціально-гуманітарну аналітику – узагальнення даних про ВПО, обсяги гуманітарної допомоги, кількість евакуйованих, що слугує основою для планування соціальних програм і підтримки вразливих груп населення.

У структурі місцевого управління ОСББ виступають важливою ланкою збору та первинної верифікації даних та надають інформацію щодо: стану житлового фонду, рівня пошкоджень, потреб у ремонтах; кількості мешканців, включно з внутрішньо переміщеними особами; фактичного споживання ресурсів і проблем з енергопостачанням; необхідності в гуманітарній підтримці.

Ці дані надходять до інформаційних систем ОМС, де проходять аналітичну обробку, формуючи базу для ухвалення рішень на рівні міських штабів або виконкомів. Такий механізм забезпечує принцип «знизу-вгору» – коли управлінські рішення формуються на підставі реальних потреб жителів, зафіксованих ОСББ.

У воєнний час прозорість діяльності влади є важливим чинником підтримки довіри громадян. Публікація агрегованих аналітичних даних щодо звернень, відновлення будинків, витрат на ремонти та соціальні програми дозволяє громадянам контролювати ефективність дій ОМС і ОСББ.

Впровадження відкритих форматів даних (*open data dashboards*) сприяє не лише інформаційній прозорості, а й залученню громадськості до процесу ухвалення рішень. Такий підхід відповідає принципам належного врядування (*good governance*), що ґрунтується на поєднанні підзвітності, ефективності та інклюзивності.

Дані виконують також роль антикризового ресурсу. На основі аналітичних показників формується: рейтинг критичних територій за рівнем пошкоджень і гуманітарних потреб; карта безпеки громади, що включає укриття, евакуаційні маршрути, медичні пункти; матриця ресурсного забезпечення для оптимізації розподілу матеріальних і фінансових резервів. Такі інструменти дозволяють прогнозувати наслідки кризових ситуацій і планувати відновлення інфраструктури в умовах невизначеності.

Отже, , інформаційно-аналітичний підхід є фундаментом для розвитку адаптивного муніципального управління, заснованого на об’єктивних даних, а не на адміністративних інтуїціях.

У воєнний період забезпечення законності, публічного порядку та безпеки набуває особливої ваги у функціонуванні органів місцевого самоврядування (ОМС) та об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). В умовах підвищених загроз і обмежень правового режиму воєнного стану саме інституційні гарантії виступають засобом балансування між безпековими вимогами та принципами демократичного врядування.

Системний підхід до управління взаємодією ОМС та ОСББ передбачає чітке дотримання меж компетенції, узгодження дій різних суб’єктів із чинним законодавством і забезпечення процедурної прозорості навіть за умов надзвичайного правового режиму.

Відповідно до Конституції України (ст. 19), органи державної влади та місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов’язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачений Конституцією і законами України. Ця норма набуває особливого значення у період дії Закону України «Про правовий режим воєнного стану» № 389-VIII, який встановлює додаткові механізми забезпечення безпеки, але не скасовує принцип законності як фундаментальної основи управління.

Законність діяльності ОМС і ОСББ у період воєнного стану визначається взаємодією кількох нормативних рівнів:

Конституційного (забезпечення верховенства права, ст. 8, 19 Конституції);

Галузевого – Закони України «Про місцеве самоврядування», «Про правовий режим воєнного стану», «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку»*;*

Підзаконного – укази Президента, розпорядження військових адміністрацій, рішення виконкомів, внутрішні акти ОМС і статути ОСББ.

У межах цього правового поля ОМС зберігають адміністративну автономію у питаннях місцевого значення, але їхні рішення підпорядковуються режимним вимогам воєнного стану – зокрема, щодо обмеження доступу, реквізиції майна, трудової повинності чи запровадження комендантської години (ст. 8–11 Закону № 389-VIII).

ОСББ, зі свого боку, діють виключно в межах власних статутних повноважень, зберігаючи цивільно-правовий статус і забезпечуючи управління спільним майном будинку, організацію його утримання, безпечну експлуатацію та комунікацію з органами влади.

Таким чином, принцип розмежування компетенцій стає базовим елементом системного підходу: жоден суб’єкт не може перевищувати свої повноваження, навіть у критичних обставинах.

У практиці органів місцевого самоврядування в умовах війни застосовується комплекс організаційно-правових заходів безпеки, спрямованих на захист персоналу, документів і громадян. Він охоплює запровадження особливого пропускного режиму в адмінбудівлях (зокрема, відповідно до розпорядження Дніпровської міської ради від 05.07.2023 № 1-5/7-р), резервування каналів комунікації через дистанційні приймальні, гарячі лінії та електронні платформи, переведення ключових процесів на електронний документообіг із використанням КЕП, а також розробку безпекових інструкцій дій під час тривог і евакуації. У сукупності ці заходи формують цілісну інституційну систему захисту, що поєднує правові, організаційні та технологічні елементи і забезпечує управлінську безперервність в умовах загроз.

Інституційні гарантії законності забезпечують збереження прав громадян під час війни: відповідно до ст. 3 та ст. 64 Конституції України вони можуть лише

тимчасово обмежуватися, але не скасовуватися. Тому ОМС зобов'язані підтримувати доступ до базових адміністративних і соціальних послуг, у тому числі в дистанційних формах. Безпека і законність у цьому контексті виступають взаємодоповнюючими засадами стабільності управління та довіри громади. (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Інституційні гарантії законності та безпеки ОМС і ОСББ у період воєнного стану

№	Суб'єкт	Основні функції у сфері законності та безпеки	Ключові інструменти реалізації	Нормативна / організаційна база	Очікуваний ефект
1	2	3	4	5	6
1	Органи місцевого самоврядування (ОМС)	Забезпечення безпеки громадян, безперервності публічних послуг, правового порядку; координація дій військових адміністрацій, ОСББ та комунальних служб	Введення особливого пропускного режиму в адміністративних будівлях Дистанційний прийом громадян Електронний документообіг Безпекові інструкції та плани евакуації	Конституція України (ст. 19, 64) Закон № 389-VIII Розпорядження Дніпровської міської ради від 05.07.2023 № 1-5/7-р	Підвищення правопорядку, безперервність управління, контроль за доступом до об'єктів критичної інфраструктури
№	Суб'єкт	Основні функції у сфері законності та безпеки	Ключові інструменти реалізації	Нормативна / організаційна база	Очікуваний ефект
2	ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку)	Забезпечення законності рішень співвласників, безпечної експлуатації житлового фонду, організація укриттів та комунікації з владою	Протокольне оформлення колегіальних рішень Участь у комісіях з оцінки збитків Узгодження тимчасового використання спільного майна з ОМС Інформування мешканців про безпекові заходи	Закон № 2866-III «Про ОСББ» Статут ОСББ Розпорядження місцевих рад / ВА	Прозорість рішень, уникнення перевищення повноважень, підтримка локальної безпеки мешканців

Продовження таблиці 2.1

1	2	3	4	5	6
3	Військові адміністрації (ВА)	Визначення безпекових режимів, координація дій із захисту критичної інфраструктури, контроль оборонних ресурсів	Розпорядження про режимні заходи (комендантська година, реквізиції) Співпраця з ОМС та ОСББ у питаннях безпеки Залучення до перевірок стану укриттів	Закон № 389-VIII (ст. 8–11) Указ Президента № 64/2022 Накази ВА та МВС	Єдність управлінських рішень у сфері оборони, підвищення ефективності координації
4	Спільні інституційні механізми (ОМС–ОСББ–ВА)	Забезпечення взаємодії, інформаційного обміну, правомірності та безпеки управлінських дій	Меморандуми про співпрацю Координаційні ради / штаби Єдині інформаційні платформи Протоколи взаємодії	Локальні акти рад і ВА Положення про штаби цивільного захисту Програми «Безпечна громада»	Системна координація, взаємна підзвітність, підвищення стійкості громади

Примітка: складено автором на основі [1; 5; 7; 11; 21-22; 26-27; 31; 37-38]

Інституційні гарантії законності та безпеки є складовими системного підходу до управління в умовах воєнного стану. Вони утворюють взаємопов’язаний комплекс елементів:

- правова основа – нормативно-правові акти, що визначають повноваження і процедури;
- організаційна структура – визначення відповідальних підрозділів і посадових осіб за безпекові заходи;
- процедурна дисципліна – фіксація усіх дій у протоколах, розпорядженнях і цифрових реєстрах;
- контроль і підзвітність – внутрішній аудит дотримання режимних вимог і перевірка законності рішень.

Реалізація цих принципів забезпечує збереження керованості, правопорядку й публічної довіри навіть за надзвичайних умов. Таким чином,

поєднання правових, адміністративних і технологічних механізмів дозволяє місцевим органам влади та ОСББ діяти системно, безперервно та законно, забезпечуючи баланс між безпекою та демократичними стандартами управління.

Необхідно відзначити, що в умовах воєнного стану система місцевого самоврядування функціонує у стані постійного перевантаження – як ресурсного, так і управлінського. У цьому контексті синергія між органами місцевого самоврядування (ОМС), об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), військовими адміністраціями (ВА), волонтерськими організаціями та гуманітарними фондами стає не лише інструментом виживання, а й механізмом стабілізації управлінської системи громади. Ефективність антикризового управління у громадах залежить від здатності інтегрувати ресурси державного, муніципального та громадського секторів у єдину систему дій. Така модель дозволяє зменшити навантаження на владні структури, забезпечити адресність допомоги, скоротити час реагування на кризові події та підвищити соціальну довіру до місцевих інститутів управління.

У структурі воєнного управління формується двоєдина модель координації: вертикальна взаємодія – між ВА, ОМС та ОСББ, що забезпечує єдність управлінських рішень, контроль за безпековими режимами, виконання законів і рішень уряду; горизонтальна взаємодія – між ОСББ, волонтерськими штабами, благодійними фондами, бізнесом, релігійними громадами та громадськими ініціативами, які здійснюють соціальну підтримку, гуманітарну допомогу, ремонтні та евакуаційні заходи.

Саме поєднання вертикальної дисципліни та горизонтальної гнучкості формує систему, здатну адаптуватися до швидких змін середовища, що є суттєвим у контексті непередбачуваності воєнних загроз.

Волонтерські та громадські організації виконують роль буфера між владою і населенням, знімаючи частину навантаження з муніципальних структур у сферах: забезпечення критичними ресурсами (паливо, продукти, медикаменти); допомоги внутрішньо переміщеним особам (ВПО) – розміщення, побутова підтримка, адаптаційні послуги; інформаційного супроводу – донесення

офіційних повідомлень, координація між ОСББ і мешканцями; організації локальної безпеки – спільні патрулі, догляд за укриттями, психологічна допомога. Завдяки цьому зменшується адміністративне навантаження на апарат ОМС, а сама система управління набуває мережевої структури, у якій функції підтримки розподілені між різними акторами.

ОСББ виступають базовим елементом локальної синергії: вони координують мешканців, збирають дані про потреби, підтримують зв'язок із волонтерами та муніципалітетом. На рівні ОСББ формуються ініціативні групи, які здійснюють моніторинг стану житлового фонду, допомагають у розподілі гуманітарної допомоги, організовують взаємодію з місцевими комунальними службами.

Як свідчить практика окремих громад [14; 31; 46], ОСББ стали своєрідними "локальними комунікаційними хабами", через які проходить основний обсяг запитів і повідомлень, що дозволяє оперативно передавати інформацію в обидва боки – від мешканців до ОМС і назад.

У муніципальних громадах поступово впроваджуються формалізовані механізми координації, що забезпечують сталу співпрацю між усіма суб'єктами:

Координаційні штаби та ради – робочі групи при виконкомах, до складу яких входять представники ОСББ, ВА, комунальних підприємств і волонтерських організацій;

Єдині інформаційні платформи – цифрові системи обліку звернень, запитів на допомогу, стану інфраструктури;

Меморандуми про співпрацю – формалізовані угоди між громадами та волонтерськими фондами щодо спільного використання ресурсів і відповідальності;

Публічні звіти та відкриті дані – регулярне інформування населення про розподіл гуманітарної допомоги, ремонтні роботи, відновлення житла.

Такі механізми формують інституційну сталість співпраці, що дозволяє підтримувати ефективність навіть за умов надзвичайного тиску на управлінські структури.

Завдяки синергії відбувається перерозподіл управлінських зусиль і створюється система взаємодопомоги, яка підвищує: швидкість реагування на кризові ситуації; адресність і ефективність надання допомоги; довіру громадян до місцевої влади; стійкість муніципального управління у тривалих умовах воєнного навантаження. Саме горизонтальна взаємодія між ОМС, ОСББ і волонтерами є ключовим чинником виживання місцевого самоврядування у воєнний період, оскільки вона дозволяє компенсувати обмеження ресурсів через соціальний капітал громади.

Операційна рамка системного підходу є практичним втіленням концепції інтегрованого управління в умовах воєнного стану. Вона охоплює сукупність процесів, інструментів і механізмів, які забезпечують злагоджене функціонування місцевого самоврядування, об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), військових адміністрацій (ВА), комунальних підприємств і волонтерських структур. Її ключова мета – створення адаптивної, стійкої системи реагування на кризові ситуації, що поєднує правову визначеність, ефективну координацію та цифрову прозорість.

В період воєнного стану «ефективність муніципальної системи управління визначається не лише ресурсами, а ступенем формалізації процесів і наявністю чітких алгоритмів дій для всіх суб'єктів взаємодії» [27; 31]. Саме стандартизація, комунікаційна узгодженість і моніторинговий контроль формують основу функціональної стійкості локальних систем управління (табл. 2.2).

Першим елементом операційної рамки є формування уніфікованих процедур реагування, які визначають порядок дій у надзвичайних обставинах. Ці протоколи встановлюють єдині алгоритми для учасників системи – ОМС, ОСББ, ВА та комунальних служб – і спрямовані на зменшення часу ухвалення рішень у критичних умовах. Ключові напрямки процедурної стандартизації включають: укриття та евакуацію населення (визначення відповідальних осіб, маршрутів, пунктів збору, каналів оповіщення); реагування на аварійні ситуації (відключення комунікацій, ліквідація наслідків обстрілів, забезпечення доступу

до ресурсів); алгоритми обміну даними між ОСББ, ОМС і ВА для синхронізації інформації щодо пошкоджень, гуманітарних потреб чи змін у режимах безпеки.

Таблиця 2.2

Практичні елементи операційної рамки системного підходу

№	Елемент операційної рамки	Основний зміст / функції	Ключові інструменти реалізації	Очікуваний результат
1	Процедури реагування	Уніфіковані алгоритми дій у надзвичайних ситуаціях (укриття, аварії, евакуація); розподіл відповідальності між учасниками системи.	Протоколи реагування; регламенти ОМС і ОСББ; операційні карти; інструкції для населення.	Скорочення часу ухвалення рішень, злагодженість дій, мінімізація людських втрат.
2	Комунікація	Безперервний обмін інформацією між ОМС, ОСББ, ВА та населенням навіть за умов обмеженого зв’язку.	Телефонні лінії, месенджери (Telegram, Viber), мобільні додатки, брифінги, публічні оголошення.	Оперативне інформування громадян, зменшення паніки, підвищення довіри.
3	Моніторинг	Систематичний збір і візуалізація даних про стан інфраструктури, звернення, події, потреби ВПО.	Аналітичні дашборди, карти пошкоджень, електронні звіти, системи пріоритизації.	Інформаційна прозорість, точність рішень, раціональний розподіл ресурсів.
4	Правові гарантії	Дотримання меж повноважень, фіксація режимних рішень актами, забезпечення підзвітності.	Розпорядження, протоколи зборів, звіти, електронні журнали дій.	Легітимність рішень, підзвітність, запобігання зловживанням.
5	Інституційні майданчики	Платформи координації між владою, ОСББ, комунальними службами, волонтерами та ВА.	Координаційні штаби, ради, меморандуми про співпрацю, міжвідомчі наради.	Єдність управління, зниження дублювання функцій, підвищення ефективності реагування.

Примітка: складено автором на основі [1; 3–5; 7; 27; 33; 38]

Другим компонентом є створення багаторівневої комунікаційної системи, яка забезпечує передачу інформації між усіма учасниками системи в реальному часі. Умови воєнного стану зумовлюють потребу у резервних і цифрових каналах зв’язку, що функціонують навіть при обмеженому доступі до інтернету чи електропостачання. Основні елементи комунікаційного контуру включають:

телефонні лінії та месенджери (Telegram, Viber, Signal) для екстрених повідомлень; мобільні додатки («Дія.Громада», «єДім», локальні системи електронних звернень); регулярні брифінги для представників ОСББ, ВА та комунальних підприємств із доведенням управлінських рішень; публічне інформування мешканців через офіційні сайти, сторінки у соціальних мережах, інформаційні стенди у під'їздах.

Такі інструменти дозволяють підтримувати постійний зворотний зв'язок, запобігають паніці та сприяють підвищенню довіри між владою та громадянами. Моніторинг у межах операційної рамки є механізмом постійного контролю стану системи та прогнозування критичних ситуацій.

Основні інструменти включають: дашборди звернень і подій, які відображають динаміку запитів громадян та ефективність їхнього розгляду; карти пошкоджень і доступності послуг, що формуються на основі звітів ОСББ і комунальних служб; систему пріоритизації за критичними напрямами (безпека, потреби ВПО, стан інфраструктури, гуманітарні запити).

Регулярне оновлення даних дозволяє оперативно коригувати управлінські рішення, перерозподіляти ресурси та зменшувати навантаження на комунальні сервіси.

Системний підхід вимагає чіткого дотримання принципу законності (ст. 19 Конституції України), що передбачає дію виключно в межах повноважень і відповідно до нормативних актів.

У межах операційної рамки цей принцип реалізується через оформлення всіх режимних рішень актами (обмеження доступу, евакуація, реквізиція майна), колегіальне ухвалення рішень ОСББ та протокольну фіксацію результатів зборів, ведення публічної звітності ОМС і ОСББ про використання ресурсів, хід відновлювальних робіт та отриману гуманітарну допомогу.

Такі заходи забезпечують прозорість управлінських процесів, запобігають зловживанням і підвищують довіру громадян до інституцій місцевої влади.

Задля інтеграції всіх суб'єктів управління створюються координаційні ради, робочі групи або штаби, до складу яких входять представники ОМС, ОСББ,

ВА, комунальних підприємств, волонтерських організацій і громадських ініціатив. Такі інституційні платформи виконують функції: обміну інформацією між секторами; колективного планування дій у сфері безпеки, гуманітарного забезпечення та відновлення; розподілу відповідальності між учасниками; оцінки ефективності заходів і підготовки аналітичних звітів.

Міжінституційна співпраця в форматі «спільного штабу» дозволяє досягати найвищої координації зусиль, мінімізувати дублювання функцій і забезпечувати цілісність управлінських процесів у громаді.

Отже, операційна рамка є не лише організаційним інструментом, а й практичною моделлю взаємодії, що інтегрує державне, громадське та самоврядне управління у спільну систему підтримки життєдіяльності громади під час війни.

Таким чином, у воєнних умовах співпраця між органами місцевого самоврядування (ОМС) та об’єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) еволюціонувала від проєктно-партнерської до антикризової моделі управління, що ґрунтується на системному підході. Її основу становлять правова визначеність і чіткий розподіл компетенцій, інтегрована архітектура взаємодії «ОМС–ВА–ОСББ» та цифрові інструменти збору й аналізу даних, які забезпечують безперервність життєдіяльності громад.

Запроваджена операційна рамка, що включає стандартизовані процедури реагування, багатоканальну комунікацію, моніторинг подій і прозорий документообіг, довела свою ефективність у забезпеченні швидкого реагування, легітимності рішень і соціальної стійкості громад. Практика територіальних громад, зокрема міста Дніпра, свідчить, що синергія вертикальної координації (ОМС–ВА) з горизонтальною взаємодією (ОСББ–волонтери–комунальні служби) знижує навантаження на систему, підвищує довіру населення та сприяє прискоренню відновних процесів.

Узагальнюючи, зазначимо, що така модель партнерства виступає адаптивним інструментом муніципального врядування в умовах високої невизначеності. Вона формує інституційну стійкість, забезпечує сталість

управлінських процесів і може бути масштабована в межах програм «Безпечна громада» та стратегій повоєнного відновлення територій.

У розділі встановлено, що органи місцевого самоврядування виступають ключовою ланкою у забезпеченні ефективного управління житловим фондом і створенні умов для розвитку об’єднань співвласників багатоквартирних будинків. Вони виконують як управлінські, так і координуючі функції, поєднуючи інтереси громади, держави та мешканців. Згідно з Конституцією України, місцеве самоврядування – це право територіальної громади самостійно вирішувати питання місцевого значення, що створює підґрунтя для децентралізації влади й активного залучення громадян до управління власним житлом.

На місцевому рівні здійснюється управління житловим фондом, організація утримання житлових будинків, благоустрій прибудинкових територій і реалізація програм енергоефективності. Органи місцевої влади сприяють створенню ОСББ, надають організаційну, інформаційну та фінансову підтримку, координують програми співфінансування ремонтів, модернізації та впровадження енергозберігаючих технологій. Саме така співпраця формує партнерську модель управління житловою сферою, що базується на взаємній відповідальності та прозорості.

Взаємодія між ОСББ і місцевими радами здійснюється через кілька напрямів: надання консультативної підтримки, спільну участь у розробленні нормативно-правових актів, організацію дорадчих органів при місцевих радах, проведення спільних конкурсів проєктів та програм співфінансування. Важливу роль відіграють муніципальні центри підтримки ОСББ, які надають методичну допомогу та сприяють налагодженню комунікації між мешканцями і владою.

Фінансова підтримка є одним із найдієвіших механізмів партнерства. Програми «70/30» або «50/50», що діють у багатьох громадах, дозволяють реалізовувати ремонтні та енергомодернізаційні заходи за спільного фінансування з боку місцевого бюджету й мешканців. Крім того, органи самоврядування залучають кошти міжнародних фондів і програм технічної

допомоги, що підвищує ефективність місцевої політики у сфері житлового господарства.

У межах правового регулювання взаємодії ОСББ та місцевої влади законодавство чітко визначає сфери їхньої компетенції. ОСББ діють у сфері приватноправових відносин, забезпечуючи управління, утримання та модернізацію спільного майна. Органи місцевого самоврядування реалізують повноваження у публічно-правовій площині – формують житлову політику, організовують благоустрій, здійснюють контроль за дотриманням технічних, санітарних та безпекових вимог. Чітке розмежування повноважень забезпечує баланс між автономією співвласників і публічним інтересом громади, сприяючи правовій визначеності та узгодженості управлінських рішень.

Інституційна роль органів місцевого самоврядування у розвитку ОСББ проявляється у створенні умов для сталого розвитку житлових спільнот, формуванні соціально-комунікаційного простору, підтримці навчальних програм для управителів, запровадженні електронних сервісів і відкритих платформ для комунікації між владою та мешканцями. Такі ініціативи сприяють розвитку культури партнерства, відповідального співволодіння і довіри.

В умовах воєнного стану взаємодія між органами місцевого самоврядування та ОСББ набуває кризового характеру: пріоритетами стають безпека населення, підтримання життєдіяльності та швидке відновлення пошкодженого житла. У цих умовах ОСББ беруть на себе додаткові соціальні функції – координують допомогу мешканцям, долучаються до гуманітарних заходів і підтримують комунікацію з місцевою владою.

Таким чином, системна взаємодія між ОСББ і органами місцевого самоврядування є ключовою умовою стійкого функціонування житлової інфраструктури. Її основою виступають чітке розмежування повноважень, прозорі фінансові інструменти та спільна відповідальність за управління житловим фондом громади.

РОЗДІЛ 3
ПРАКСЕОЛОГІЧНИЙ АНАЛІЗ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМНОЇ ВЗАЄМОДІЇ МІЖ ОСББ ТА ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

3.1. Аналіз та оцінка ефективності взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування

Взаємодія об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) з органами місцевого самоврядування (ОМС) є ключовою передумовою підвищення якості житлово-комунальних послуг, енергоефективності житлового фонду та розвитку локальної демократії. У місті Запоріжжя інституційно відповідальним суб’єктом за формування та реалізацію політики у сфері житлово-комунального господарства, включаючи роботу з ОСББ, виступає Департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради [14; 37].

З позицій кількісних параметрів житлового фонду місто Запоріжжя характеризується високим рівнем потенційної бази для розвитку ОСББ. Станом на 5 липня 2023 року у місті налічувалося 4419 багатоквартирних житлових будинків; при цьому створено 1339 ОСББ у 1386 будинках, а також функціонує 121 житлово-будівельний кооператив. Таким чином, ОСББ та ЖБК охоплюють 34,1 % будинків і близько 59 % загальної площі житлового фонду міста [14; 23]. Це свідчить про суттєвий прогрес у розвитку інституту співвласників, але водночас демонструє наявність значного резерву для подальшого розширення цієї форми управління житлом.

Змістовно взаємодія ОСББ та ОМС у Запоріжжі реалізується за кількома основними напрямами: нормативно-інституційним, програмно-фінансовим, організаційно-комунікаційним та результативним (енергоефективним і соціальним).

З інституційної точки зору, Департамент виконує функції координатора політики у сфері ЖКГ, організовує прийом звернень громадян та голів ОСББ, забезпечує розгляд пропозицій та скарг, а також надає методичну й консультаційну підтримку щодо створення та діяльності об’єднань співвласників [37; 39]. На офіційному сайті міської ради створено окремий інформаційний блок «Інформація для ОСББ», де зосереджено відомості про діючі програми підтримки, порядок участі в них, вимоги до проєктів та пакет необхідної документації [16]. Це підвищує прозорість управлінських рішень та спрощує доступ ОСББ до муніципальних сервісів.

Найбільш показовою сферою взаємодії є програмно-фінансова підтримка ОСББ, передусім у частині енергоефективної модернізації житлового фонду. У Запоріжжі реалізується низка програм співфінансування заходів з термомодернізації та капітальних ремонтів багатоквартирних будинків. З 2018 року в місті діє програма підтримки ОСББ на засадах співфінансування «70/30», за якою 70 % вартості робіт фінансується з міського бюджету, а 30 % – за рахунок коштів співвласників будинку [14; 30]. Такий механізм дозволяє суттєво знизити фінансове навантаження на мешканців, водночас стимулюючи їх до колективної відповідальності за стан будинку.

Додатковим інструментом є муніципальна програма підтримки енергомодернізації будинків ОСББ у зв’язці з Фондом енергоефективності України (програма «Енергодім»). Згідно з рішеннями міської ради, передбачається часткове відшкодування з бюджету Запорізької міської територіальної громади 10 % від загальної вартості проєкту, але не більше 200 тис. грн за одним проєктом, за умови участі ОСББ у програмі «Енергодім» та виконання обов’язкових енергоефективних заходів [40; 41]. Ця локальна надбавка доповнює державну підтримку, підвищуючи економічну доцільність глибокої термомодернізації для запорізьких ОСББ.

Крім того, Запорізька міська рада у партнерстві з Держенергоефективності запроваджувала механізм відшкодування відсоткових ставок за кредитами, залученими ОСББ та ЖБК на реалізацію енергоефективних заходів, що

поєднується з державною програмою компенсації частини «тіла» кредиту (40–70 % залежно від типу заходів) [12; 42]. Такий багаторівневий підхід (державне відшкодування частини кредиту + місцеве відшкодування відсотків + співфінансування з міського бюджету) формує комплексний фінансовий інструментарій, який можна розглядати як приклад мультиканальної підтримки ОСББ на рівні громади.

Оцінка ефективності взаємодії ОСББ та Департаменту з управління ЖКГ доцільна за системою критеріїв, що включає:

– Рівень інституційного охоплення – частка житлового фонду, що управляється ОСББ або ЖБК. Показник у 34,1 % будинків та 59 % площі житлового фонду свідчить про помірно високий рівень організації співвласників, але водночас вказує на суттєвий потенціал для подальшого розширення.

– Активність участі ОСББ у програмах підтримки – кількість проєктів, що отримали співфінансування, загальний обсяг залучених бюджетних коштів, структура заходів (енергоефективні, капітальні ремонти, модернізація інженерних мереж тощо). На рівні міських документів задекларовано пріоритет енергозбереження й зниження витрат населення на оплату енергоресурсів.

– Результативність енергоефективних проєктів – зменшення споживання теплової енергії, скорочення платежів мешканців за опалення, поліпшення комфортності проживання. Публічні історії успішних ОСББ та ЖБК у Запоріжжі демонструють можливість зниження витрат на опалення в окремих будинках майже вдвічі після комплексної модернізації.

– Комунікаційна відкритість та зворотний зв’язок – доступність інформації про програми, прозорість умов відбору проєктів, наявність консультаційної підтримки, можливість участі голів ОСББ у дорадчих органах при міській раді.

– Соціальний ефект – посилення самоорганізації мешканців, зростання довіри до місцевої влади, підвищення рівня участі громадян у процесах управління житловим фондом і бюджетними ресурсами громади [12; 14; 16; 23; 28; 30; 39; 41].

З огляду на комплексний характер взаємодії ОСББ і органів місцевого самоврядування, оцінювання її ефективності доцільно здійснювати за системою взаємопов'язаних критеріїв, що охоплюють інституційний, фінансово-програмний, енергоефективний, інформаційно-комунікаційний, соціальний та адміністративно-організаційний аспекти. З метою систематизації таких критеріїв та показників їх вимірювання у контексті діяльності органів місцевого самоврядування м. Запоріжжя розроблено таблицю 3.1.

Таблиця 3.1

Критерії та показники оцінювання ефективності взаємодії ОСББ і органів місцевого самоврядування (м. Запоріжжя)

Критерій ефективності	Зміст критерію	Показники оцінювання	Джерела інформації
Інституційний розвиток	Рівень організованості співвласників багатоквартирних будинків	Частка будинків з ОСББ (%); частка житлової площі, охопленої ОСББ (%); динаміка створення ОСББ	Департамент з управління ЖКГ ЗМР; портал відкритих даних
Фінансово-програмна активність	Участь ОСББ у муніципальних програмах підтримки	Кількість ОСББ – учасників програм; обсяг реалізованих проєктів (грн); обсяг співфінансування з місцевого бюджету (грн)	Міські програми підтримки ОСББ; рішення Запорізької міської ради
Енергоефективна результативність	Результати термомодернізації будівель	Відсоток зменшення споживання теплової енергії (%); зменшення витрат на опалення (грн); кількість модернізованих будинків	Фонд енергоефективності України; Держенергоефективності України
Інформаційно-комунікаційна відкритість	Рівень доступності інформації про діяльність ОМС	Наявність інформаційних ресурсів; кількість консультацій і навчальних заходів; відкритість управлінських рішень	Офіційний портал Запорізької міської ради
Соціальний ефект	Вплив на активність та самоорганізацію мешканців	Рівень участі у загальних зборах ОСББ; залученість до прийняття рішень; рівень довіри до ОМС	Анкетування мешканців; соціологічні дослідження
Адміністративна ефективність	Якість та оперативність взаємодії	Середній термін розгляду звернень ОСББ (дні); частка відмов (%); рівень задоволеності голів ОСББ	Офіційні відповіді ОМС; опитування керівників ОСББ

Примітка: складено автором на основі [1; 3; 5; 12; 14; 23; 28; 40]

Наведена система критеріїв і показників дозволяє здійснювати комплексну оцінку ефективності взаємодії ОСББ і органів місцевого самоврядування не лише з позицій фінансової підтримки, а й з урахуванням інституційного розвитку, якості управлінських процедур, рівня комунікації та соціальної активності мешканців. Її застосування в межах дослідження дає змогу виявити як позитивні результати співпраці, так і проблемні аспекти, що потребують управлінських коригувань.

З позиції організаційної ефективності взаємодії можна відзначити низку позитивних аспектів. По-перше, наявність спеціалізованого департаменту та закріплених процедур роботи з ОСББ створює чітку вертикаль відповідальності в структурі ОМС. По-друге, наявність системи програм підтримки з різними механізмами співфінансування (70/30, компенсація відсотків за кредитами, додаткове 10 %-ве відшкодування в межах «Енергодім») забезпечує гнучкість інструментів та орієнтацію на різні типи будинків і бюджетні можливості мешканців [14; 39; 41; 42]. По-третє, інтеграція місцевих програм із загальнодержавною політикою у сфері енергоефективності (співпраця з Фондом енергоефективності, Держенергоефективності) підвищує масштаб та стійкість результатів [12; 40; 42].

Попри наявність інституційної бази та механізмів програмної підтримки, система взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування у м. Запоріжжя зберігає низку структурних обмежень, що зумовлюють необхідність її подальшої оптимізації. Зокрема, встановлено такі проблемні аспекти:

– Нерівномірність розвитку ОСББ за районами міста: частина будинків досі управляється старими ЖЕК-структурами чи управляючими компаніями, мешканці яких менш активно залучені до участі в муніципальних програмах.

– Обмеженість бюджетних ресурсів: попит на співфінансування з боку ОСББ часто перевищує можливості міського бюджету, що призводить до конкуренції між проєктами, черг та відтермінування реалізації окремих заходів.

– Адміністративні бар’єри: складність підготовки проєктної та кошторисної документації, необхідність узгодження рішень на загальних зборах

співвласників, а також тривалі процедури погодження можуть знижувати мотивацію ОСББ до участі в більш комплексних і дорогих проєктах.

– Недостатня аналітика й моніторинг: відсутність систематизованої публічної статистики щодо економії енергоресурсів, окупності інвестицій та соціального ефекту реалізованих проєктів ускладнює формування доказової політики та обґрунтування подальшого розширення програм підтримки.

Узагальнюючи, взаємодію ОСББ та Департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради можна оцінити як інституційно сформовану та програмно насичену, з вираженим фокусом на енергоефективності та зменшенні витрат домогосподарств на оплату житлово-комунальних послуг. У місті створено комплекс місцевих програм і фінансових інструментів, що доповнюють державну політику підтримки ОСББ та стимулюють мешканців до об’єднання і модернізації житлового фонду. Водночас для підвищення ефективності цієї взаємодії необхідним є подальше розширення охоплення житлового фонду ОСББ, посилення аналітичної складової моніторингу результатів, спрощення процедур участі в програмах та розбудова каналів постійного діалогу між міською владою і співвласниками багатоквартирних будинків.

3.2 Напрями оптимізації системної взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування

Результати аналізу, здійсненого у підрозділі 2.1, засвідчили, що взаємодія об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та органів місцевого самоврядування (ОМС) у м. Запоріжжя вже має інституційно оформлений та програмно насичений характер, однак залишається нерівномірною за охопленням житлового фонду, залежною від бюджетних можливостей громади й обмеженою з точки зору аналітичного супроводу та моніторингу результатів [6; 18; 23; 30; 39; 41]. Виявлені проблеми – нерівномірний розвиток ОСББ між районами, дефіцит фінансових ресурсів, складність процедур участі в програмах

та недостатня публічність даних щодо ефективності реалізованих проєктів – зумовлюють потребу у формуванні цілісної системи оптимізації взаємодії «ОМС–ОСББ» на засадах системного підходу й інтегрованого муніципального врядування.

З урахуванням концепції операційної рамки системної взаємодії напрями оптимізації співпраці між Запорізькою міською радою, її виконавчими органами та ОСББ доцільно згрупувати за нормативно-інституційним, організаційно-процедурним, фінансово-економічним, інформаційно-цифровим, соціально-комунікаційним і безпеково-адаптивним блоками (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Напрями оптимізації системної взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування (на прикладі м. Запоріжжя)

Напрям оптимізації	Зміст напряму	Заходи для Запорізької міської громади	Очікуваний результат
1	2	3	4
Нормативно-інституційний	Удосконалення місцевої регуляторної бази та інституційних механізмів взаємодії	Прийняття Положення про взаємодію ОМС і ОСББ; створення Координаційної ради при ЗМР; формалізація участі ОСББ у підготовці програм	Зростання передбачуваності управлінських рішень; зменшення конфліктів і дезінформації
Організаційно-процедурний	Спрощення адміністративних процедур та зменшення бюрократичного навантаження	Запровадження принципу «єдиного вікна»; стандартизація пакетів документів для ОСББ; регламентація строків розгляду звернень	Підвищення швидкості ухвалення рішень; зростання залученості ОСББ до програм
Фінансово-економічний	Диверсифікація та оптимізація фінансових механізмів підтримки	Модифікація моделі 70/30; створення муніципального фонду розвитку ОСББ; запровадження ЕСКО-механізмів	Збільшення обсягів модернізації житлового фонду; стабілізація фінансування
Інформаційно-цифровий	Розвиток цифрової платформи взаємодії ОМС–ОСББ	Створення електронного кабінету ОСББ; запуск аналітичного дашборду; електронний моніторинг звернень	Підвищення прозорості; доступ до актуальних даних у реальному часі
Соціально-комунікаційний	Розвиток партнерських відносин і людського капіталу ОСББ	Запровадження «Школи голови ОСББ»; створення мережі взаємодії ОСББ; підтримка громадських ініціатив	Зростання довіри до влади; підвищення рівня самоорганізації мешканців

Продовження таблиці 3.2

1	2	3	4
Безпеково-адаптивний	Інтеграція безпекового компонента у взаємодію в умовах воєнного стану	Підтримка облаштування укриттів; інтеграція ОСББ у систему цивільного захисту; методичні рекомендації ДСНС	Підвищення стійкості житлових систем; посилення безпеки мешканців

Примітка: складено автором

Нормативно-інституційний блок. Перший напрям стосується посилення інституційної спроможності ОМС і ОСББ через уточнення місцевої нормативної бази, формалізацію процедур та створення сталих консультаційно-дорадчих форматів. З огляду на чинне законодавство про місцеве самоврядування та ОСББ [3; 5; 7; 25; 32], для Запорізької міської територіальної громади доцільно:

– оновити або ухвалити окреме «Положення про взаємодію Запорізької міської ради, її виконавчих органів та ОСББ», де чітко визначити функції Департаменту з управління ЖКГ, профільних комісій, районних адміністрацій, координаційних рад тощо;

– інституціоналізувати постійно діючу Координаційну раду з питань розвитку ОСББ при міській раді із залученням представників департаментів, ОСББ, профільних асоціацій, донорських програм (IFC, ПРООН, U-LEAD тощо) [38; 45; 51];

– закріпити в локальних актах вимоги щодо обов’язковості консультацій із Координаційною радою при розробленні та перегляді міських програм підтримки ОСББ, визначенні критеріїв відбору проєктів та обсягів фінансування.

Такі кроки формалізують «точку входу» для ОСББ у систему муніципального управління, зменшують асиметрію інформації та підвищують передбачуваність прийняття рішень.

Організаційно-процедурний блок. Другий напрям пов’язаний зі спрощенням і стандартизацією процедур взаємодії, що особливо актуально в

умовах воєнного стану та обмежених адміністративних ресурсів [5; 11; 31]. З позицій системного підходу доцільно:

запровадити для ОСББ формат «єдиного вікна» в межах Департаменту з управління ЖКГ або Центру надання адмінпослуг, де зосередити прийом заявок на участь у програмах, консультації, видачу довідок та погоджень;

розробити стандартизовані пакети документів для різних типів проєктів (енергоефективні заходи, капремонти, благоустрій, безпекові заходи), включаючи типові форми кошторисів, опитувальних листів, протоколів загальних зборів ОСББ;

формалізувати регламенти розгляду звернень ОСББ із чіткими строками, етапами й відповідальними особами, а також запровадити індикатори адміністративної ефективності (середній термін розгляду, частка відмов, кількість доопрацювань) [1; 33; 39];

удосконалити механізми міжвідомчої координації між Департаментом з управління ЖКГ, департаментами фінансів, соціального захисту, освіти та охорони здоров’я щодо комплексних проєктів модернізації житлової інфраструктури.

Фактично йдеться про адаптацію елементів операційної рамки (процедури реагування, розподіл компетенцій, алгоритми ухвалення рішень) до повсякденної співпраці з ОСББ, що підвищує передбачуваність та прозорість управлінських процесів.

Фінансово-економічний блок. Третій напрям стосується диверсифікації й оптимізації фінансових механізмів підтримки ОСББ. У контексті виявлених обмежень міського бюджету в Запоріжжі доцільно перейти від переважно грантового та «чергового» підходу до програмно-цільової моделі з диференційованими умовами співфінансування [6; 8; 20]:

удосконалити діючу модель співфінансування «70/30» шляхом запровадження диференційованих коефіцієнтів (наприклад, 80/20 чи 90/10) для соціально вразливих будинків, об’єктів із високим ступенем зносу або критичною інженерною інфраструктурою;

створити муніципальний «Фонд розвитку багатоквартирних будинків», кошти якого формувати за рахунок міського бюджету, цільових субвенцій, міжнародної технічної допомоги, коштів донорів, а також частини економії від реалізованих енергоефективних проєктів;

розширити використання інструментів енергосервісних контрактів (ЕСКО) для ОСББ, забезпечивши методичний супровід від міської ради та координацію з Держенергоефективності [27; 44];

інтегрувати місцеві програми з державною програмою «Енергодім» Фонду енергоефективності, зберігаючи локальну надбавку (додаткове 10 % відшкодування) як стимул до глибокої термомодернізації [41-42].

Запропоновані заходи дозволяють перейти від фрагментарної підтримки окремих будинків до стратегічного управління портфелем проєктів ОСББ, орієнтованого на максимізацію енергетичної та соціальної віддачі для громади.

Інформаційно-цифровий блок. Четвертий напрям пов’язаний із цифровізацією комунікаційних та аналітичних процесів у системі «ОМС–ОСББ». Теоретичні положення системного підходу та операційної рамки підкреслюють, що ефективність антикризового й повсякденного управління значною мірою залежить від якості даних та цифрових каналів взаємодії [4; 33; 34; 54]. Для Запоріжжя доцільно:

створити інтегровану електронну платформу для ОСББ, що включатиме реєстр ОСББ, бібліотеку нормативних документів, модуль подання заявок на участь у програмах, особисті кабінети голів ОСББ та онлайн-моніторинг стану розгляду звернень;

розробити відкрите «дашборд-рішення» із ключовими показниками розвитку ОСББ (кількість ОСББ за районами, охоплення житлового фонду, структура проєктів, обсяги фінансування, показники енергозбереження), що забезпечить прозорість політики та підзвітність ОМС;

запровадити систематичний збір і аналіз даних про енергоспоживання, економію коштів, рівень задоволеності мешканців, використовуючи інструменти цифрового моніторингу й регулярні опитування;

інтегрувати цифрові інструменти ОСББ у ширшу екосистему міських сервісів (е-петиції, електронні консультації, геоінформаційні системи міста тощо).

Це дозволить перетворити взаємодію «ОМС–ОСББ» із переважно паперової та епізодичної на постійну, даними керовану та прозору систему.

Соціально-комунікаційний блок. П’ятий напрям стосується розвитку людського та соціального капіталу ОСББ і формування партнерської культури взаємин із міською владою [19; 28; 47]. З огляду на соціальний ефект від діяльності ОСББ, для Запоріжжя пропонується:

запровадити «Школу голови ОСББ» як постійну освітню програму при Департаменті з управління ЖКГ у співпраці з донорськими проектами (IFC, ПРООН, U-LEAD), що охоплюватиме юридичні, фінансові, технічні та комунікаційні аспекти управління будинком;

стимулювати горизонтальні мережі між ОСББ (клуби, асоціації, тематичні робочі групи) для обміну практиками, спільної участі в конкурсах і проектах, реалізації міжбудинкових ініціатив (модернізація дворів, створення укриттів, розвиток громадських просторів);

залучати ОСББ до процесів партисипативного бюджетування (громадський бюджет), передбачаючи окремі квоти для проєктів, ініційованих об’єднаннями співвласників;

розвивати механізми громадського контролю та зворотного зв’язку (консультації, слухання, онлайн-опитування) з питань формування і реалізації міських програм підтримки ОСББ.

Розвиток таких інструментів сприяє підвищенню рівня довіри до ОМС, посиленню самоорганізації мешканців і перетворенню ОСББ на повноцінних партнерів міської влади у сфері управління житловою інфраструктурою.

Безпеково-адаптивний блок. Окремим напрямом оптимізації системної взаємодії ОМС та ОСББ є інтеграція безпекового виміру в контексті воєнного стану. Теоретичні засади системного підходу в умовах війни підкреслюють необхідність розгортання інтегрованої моделі «ОМС–ВА–ОСББ», орієнтованої

на захист населення й забезпечення життєздатності житлових систем [7; 11; 31]. Для Запорізької міської територіальної громади це передбачає:

включення ОСББ до планів цивільного захисту та локальних планів реагування на надзвичайні ситуації (укриття, евакуація, аварії на інженерних мережах), із чітким розподілом ролей між ОМС, військовими адміністраціями та керівниками ОСББ;

підтримку заходів із облаштування найпростіших укриттів у підвальних приміщеннях будинків, де створені ОСББ, з використанням механізмів співфінансування та залучення міжнародної допомоги [26; 45; 35];

пріоритизацію будинків ОСББ при розміщенні резервних джерел електроенергії, точок доступу до інтернету, пунктів обігріву та гуманітарної підтримки;

розроблення спільно з ДСНС та військовими адміністраціями інструкцій і чек-листів для ОСББ щодо дій у разі ракетних ударів, перебоїв із тепло- та водопостачанням, масових евакуацій.

Таким чином, ОСББ набувають ролі не лише суб’єктів господарського управління житловим фондом, а й важливих елементів системи територіальної стійкості та безпеки.

Узагальнюючи, запропоновані напрями оптимізації системної взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування в м. Запоріжжя спираються на розроблену операційну рамку системного підходу та враховують особливості воєнного стану й післявоєнного відновлення. Їх реалізація дозволить: підвищити інституційну спроможність ОМС та ОСББ за рахунок чіткого розподілу повноважень, формалізації процедур і створення сталих платформ партнерства; перейти до стратегічного, даними керованого управління програмами підтримки ОСББ, зорієнтованого на максимізацію енергетичного, соціального та безпекового ефектів; посилити роль ОСББ як базових суб’єктів локальної демократії та самоорганізації, здатних брати участь у плануванні розвитку громади й реалізації політики відновлення.

Відповідно, оптимізація системної взаємодії «ОМС–ОСББ» у Запорізькій міській територіальній громаді розглядається як ключова передумова формування сучасної моделі децентралізованого муніципального врядування, орієнтованої на стійкість, енергоефективність і включеність мешканців у процеси ухвалення рішень.

Попри визначені пріоритети вдосконалення взаємодії «ОМС–ОСББ», процес реалізації запропонованих заходів може супроводжуватися низкою ризиків і обмежень. До основних із них належать:

1. Правові та процедурні затримки, пов’язані з необхідністю ухвалення нових локальних нормативних актів, погодженням положень із профільними департаментами та забезпеченням міжвідомчої координації.

2. Обмеженість фінансових ресурсів громади та конкуренція між напрямами бюджетного фінансування, що може звузити можливості для масштабної підтримки ОСББ.

3. Низький рівень інституційної спроможності окремих ОСББ, відсутність професійних управлінців та недостатня підготовка голів правлінь до реалізації комплексних модернізаційних проєктів.

4. Ймовірна інерційність управлінських процесів та опір змінам з боку традиційних ЖЕК-структур чи недоінформованих співвласників.

5. Недостатня цифрова зрілість частини ОСББ, що може ускладнювати інтеграцію електронних кабінетів, використання дашбордів та цифрових сервісів моніторингу.

6. Військові ризики та невизначеність безпекового середовища, які можуть порушувати логістику робіт, відволікати ресурси на першочергові потреби або уповільнювати темпи модернізації.

Таким чином, попри існування потенційних бар’єрів упровадження запропонованих заходів, оптимізація взаємодії «ОМС–ОСББ» має значні стратегічні перспективи. Її реалізація сприятиме підвищенню енергоефективності житлового фонду, інституційній сталій взаємодії між владою та співвласниками, розширенню участі громадян у процесах управління,

а також зміцненню міської стійкості в умовах воєнних і післявоєнних трансформацій.

Проведений праксеологічний аналіз формування системної взаємодії між об’єднаннями співвласників багатоквартирних будинків та органами місцевого самоврядування дозволив зробити такі ключові висновки.

Встановлено, що модель взаємодії «ОМС – ОСББ» у місті Запоріжжя має достатній рівень інституційної сформованості та нормативного забезпечення, однак характеризується фрагментарністю практичної реалізації, нерівномірністю територіального розвитку та залежністю від фінансових можливостей міського бюджету. Це підтверджує необхідність переходу від ситуативної підтримки ОСББ до системного, програмно орієнтованого управління їх розвитком.

Рзультати оцінювання ефективності взаємодії за інституційними, фінансово-програмними, енергоефективними, інформаційними, соціальними та адміністративними критеріями засвідчили наявність як позитивних досягнень (розвиток механізму співфінансування, інтеграція з програмою «Енергодім», функціонування профільного департаменту, відкритість інформаційних ресурсів), так і низки обмежень, пов’язаних із перевантаженістю процедур, обмеженими бюджетними ресурсами, недостатнім цифровим супроводом та слабко розвиненою системою моніторингу результатів.

Обґрунтовано, що оптимізація системної взаємодії ОСББ та органів місцевого самоврядування у Запорізькій міській територіальній громаді має здійснюватися за шістьма взаємопов’язаними блоками: нормативно-інституційним, організаційно-процедурним, фінансово-економічним, інформаційно-цифровим, соціально-комунікаційним та безпеково-адаптивним. Така структура дозволяє комплексно впливати як на управлінські механізми, так і на соціальну, економічну й безпекову складові функціонування ОСББ.

Система практичних заходів (формування Координаційної ради ОСББ, створення цифрової платформи взаємодії, трансформація моделі «70/30», запровадження муніципального фонду розвитку ОСББ, інституціоналізація

«Школи голови ОСББ», інтеграція ОСББ у систему цивільного захисту) формує цілісну операційну модель взаємодії, зорієнтовану на підвищення інституційної спроможності ОМС та розвиток житлової самоорганізації населення.

Доведено, що в умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення ОСББ виконують не лише функцію управлінських суб'єктів у сфері житлово-комунального господарства, а й стають важливими елементами системи локальної безпеки, стійкості та соціальної консолідації громад. У цьому контексті взаємодія «ОМС – ОСББ» набуває стратегічного значення для забезпечення життєздатності міського середовища.

Загалом, реалізація запропонованих напрямів оптимізації дозволить сформувати в Запорізькій міській територіальній громаді сучасну модель системної взаємодії між ОСББ та органами місцевого самоврядування, що базується на принципах партнерства, прозорості, цифровізації, інклюзивності та сталого розвитку. Така модель може бути адаптована й масштабована для інших громад України в умовах децентралізації та відновлення.

ВИСНОВКИ

У магістерській роботі теоретично обґрунтовано та практично розвинено підходи до формування системної взаємодії між об’єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та органами місцевого самоврядування (ОМС) в умовах децентралізації, воєнного стану та післявоєнного відновлення. Результати дослідження дали змогу сформулювати такі узагальнені висновки.

1. Доведено, що системний підхід є методологічною основою й практичним інструментом формування ефективної взаємодії між ОСББ, ОМС та громадою. ОСББ, органи місцевого самоврядування, державні інституції, донорські організації та мешканці розглядаються як елементи єдиної соціально-управлінської системи, між якими розгортаються багаторівневі та багатоканальні зв’язки. Системність проявляється у цілісності, ієрархічності, відкритості, наявності зворотного зв’язку, синергетичному ефекті та здатності до адаптації в умовах кризових викликів.

2. Удосконалено понятійно-категоріальний апарат дослідження. На основі систематизації вітчизняних та міжнародних підходів уточнено зміст ключових категорій: ОСББ – інститут громадянського суспільства з колективним мандатом на управління спільним майном, що поєднує приватноправову природу власності з суспільно значущими функціями управління житловою інфраструктурою; місцеве самоврядування – автономна, підзвітна громаді форма публічної влади, що забезпечує реалізацію житлової політики, управління житловим фондом, організацію благоустрою та впровадження програм енергоефективності; системна взаємодія ОСББ та ОМС – мережеве, інституційно врегульоване співуправління, в межах якого узгоджуються інтереси співвласників, громади та держави на основі правової визначеності, розподілу компетенцій, ресурсної підтримки та механізмів зворотного зв’язку.

Такий підхід усуває термінологічну неоднозначність і створює основу для порівняння та масштабування практик між громадами.

3. Здійснено порівняльний аналіз міжнародних моделей співвласницького управління житлом (США, Німеччина, Іспанія, Польща) та окреслено їхній

вплив на українську модель ОСББ. Встановлено, що незалежно від правових традицій ефективність кондомініальних та кооперативних форм управління ґрунтується на трьох ключових засадах: чіткій правовій визначеності статусу співвласників і органів управління; інституційній спроможності суб'єктів (професійні управителі, асоціації, дорадчі структури); наявності розвинених фінансових механізмів підтримки (резервні фонди, муніципальні програми співфінансування, кредити, грантові інструменти). Українська траєкторія – від приватизаційних процесів 1990-х років до модернізації законодавства після 2015 року – засвідчує життєздатність моделі ОСББ та її високу адаптивність до сучасних викликів.

4. Показано, що органи місцевого самоврядування є ключовою ланкою у формуванні системної взаємодії з ОСББ. Вони поєднують управлінські та координуючі функції, забезпечуючи реалізацію житлової політики громади, організацію утримання будинків, благоустрій прибудинкових територій, впровадження програм енергоефективності та безпеки. ОМС виступають каталізаторами розвитку ОСББ, надаючи організаційну, методичну, інформаційну та фінансову підтримку, а також забезпечуючи інституційні умови для партнерської взаємодії через консультативні центри, координаційні ради, конкурси проєктів та програми співфінансування.

5. На основі праксеологічного аналізу взаємодії «ОМС – ОСББ» у місті Запоріжжя виявлено, що існуюча модель є інституційно оформленою, але фрагментарною за практичною реалізацією. Доведено, що функціонування профільного департаменту, наявність інформаційних ресурсів, програми співфінансування (зокрема модель «70/30»), інтеграція з державною програмою «Енергодім» забезпечують суттєвий прогрес у модернізації житлового фонду та підвищенні енергоефективності. Водночас виявлено проблеми: нерівномірність розвитку ОСББ між районами, обмеженість бюджетних ресурсів, складність процедур, недостатній рівень цифровізації та відсутність розгорнутої системи моніторингу соціально-економічних результатів.

6. Обґрунтовано багатокомпонентну операційну модель (рамку) оптимізації взаємодії «ОМС – ОСББ», що включає шість взаємопов'язаних блоків: нормативно-інституційний, організаційно-процедурний, фінансово-економічний, інформаційно-цифровий, соціально-комунікаційний та безпеково-адаптивний. Для кожного блоку визначено цілі, інструменти та очікувані результати, зокрема: оновлення локальної нормативної бази та створення Координаційної ради ОСББ; запровадження формату «єдиного вікна», стандартизація пакетів документів, регламентація строків розгляду звернень; диференціація моделей співфінансування, формування муніципального фонду розвитку багатоквартирних будинків, використання ЕСКО-механізмів; створення електронного кабінету ОСББ, аналітичних дашбордів, систем цифрового моніторингу; розвиток «Школи голови ОСББ», мереж ОСББ, інструментів партисипативного бюджетування; інтеграція ОСББ у систему цивільного захисту, підтримка заходів з облаштування укриттів, розроблення протоколів реагування в умовах надзвичайних ситуацій. Запропонована рамка має універсальний, відтворюваний характер і може бути адаптована в інших територіальних громадах України.

7. Доведено, що інтеграція місцевих програм підтримки ОСББ з державними та міжнародними інструментами прискорює модернізацію житлового фонду та зміцнює фінансову стійкість громад. Поєднання програм типу «70/30» чи «50/50» із механізмами державної компенсації кредитів, грантовою підтримкою донорів («Енергодім», «ВідновиДІМ» тощо) формує багаторівневу фінансову екосистему, яка зменшує індивідуальне навантаження на співвласників і водночас підвищує масштабність модернізаційних процесів.

8. Показано, що цифровізація управлінських процедур і комунікацій у системі «ОМС – ОСББ» є критичною умовою прозорості та підзвітності. Електронні кабінети, онлайн-збори співвласників, електронні сервіси подання заяв, публічні дашборди щодо стану програм підтримки створюють технічну основу для відкритого, даними керованого управління, знижують транзакційні

витрати, полегшують участь громадян та сприяють зростанню довіри до органів місцевої влади.

9. Встановлено, що в умовах воєнного стану системний підхід до взаємодії «ОМС – ОСББ» набуває додаткових вимірів стійкості та безпеки. ОСББ виконують функції локальних координаторів допомоги, організовують використання підвальних приміщень як укриттів, підтримують комунікацію з органами влади та гуманітарними структурами, беруть участь у відновленні пошкодженого житла. Розроблення стандартизованих протоколів реагування, побудова багатоканальних систем комунікації, використання аналітичних платформ для моніторингу пошкоджень і планування відновлення сприяють накопиченню «інституційної пам’яті» громад та формуванню основи для післявоєнної модернізації житлової інфраструктури.

10. Результати дослідження мають значну практичну цінність для органів місцевого самоврядування, асоціацій ОСББ, профільних міністерств і донорських організацій. Запропоновані теоретико-методологічні підходи та операційні інструменти можуть бути використані: при розробленні місцевих програм підтримки ОСББ та стратегій відновлення житлового фонду; у нормотворчій діяльності органів місцевого самоврядування; у формуванні навчальних програм для керівників ОСББ та фахівців муніципальних структур; у проектах міжнародної технічної допомоги, спрямованих на зміцнення спроможності місцевих громад.

Таким чином, у роботі сформовано концепцію та інструментарій формування системної взаємодії між ОСББ та органами місцевого самоврядування, що відповідає сучасним викликам децентралізації, цифрової трансформації, енергоефективності та безпекової стійкості. Реалізація запропонованих підходів у практиці муніципального управління сприятиме підвищенню якості управління житловим середовищем, зміцненню локальної демократії та сталому розвитку територіальних громад України.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Авер’янов В. Б. Державне управління: теорія і практика. Київ: Юрінком Інтер, 1998. 432 с.

2. Асоціації ОСББ: порядок створення і діяльності. Інститут місцевого розвитку: офіційний сайт. 2023. https://www.mdi.org.ua/images/2023/23_02_23/14-02-23_presentation_AOSBB_DL-VP.pdf (дата звернення: 17.08.2025).

3. Батанов О. В. Муніципальна влада в Україні: проблеми теорії та практики : монографія / за ред. М. О. Баймуратова. Київ, 2010. URL: https://nvd-nanu.org.ua/dec2275e-c10d-25df-b4bb-0c3cb7908b82/ (дата звернення: 12.11.2025).

4. Берталанфі Л. Загальна теорія систем. Київ : Вид-во Соломії Павличко «Основи», 2006. 418 с

5. Біла С. О. Місцеве самоврядування в Україні: сучасний стан і перспективи розвитку. Київ: НАДУ, 2020. 312 с.

6. Бюджетний кодекс України: Закон України від 08.07.2010 № 2456-VI станом на 4 липн. 2025 р. Верховна рада України. Законодавство України: офіційний сайт. 2010. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17 (дата звернення: 11.10.2025).

7. Взаємодія ОСББ з органами місцевого самоврядування і державою в умовах воєнного стану. Інститут місцевого розвитку: офіційний сайт. 2022. URL: https://www.mdi.org.ua/images/2022/25-10-22_presentation_VP-DL.pdf (дата звернення: 11.10.2025).

8. Децентралізація: офіційний портал. URL: https://surl.li/xmtnjm (дата звернення: 12.11.2025).

9. Державна стратегія регіонального розвитку на 2021-2027 роки: Постанова КМУ від 05.08.2020 № 695 станом на 1 січн. 2020 р... Верховна рада України. Законодавство України: офіційний сайт. 2020. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text (дата звернення: 11.10.2025).

10. Динаміка створення ОСББ в Україні. 2023. ПроОСББ : офіційний сайт. URL: https://proosbb.info/node/936 (дата звернення: 17.08.2025).

11. Дробуш І. В. Організаційно-правове забезпечення функціонування місцевого самоврядування в умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови України. Децентралізація публічної влади в Україні: здобутки, проблеми та перспективи : матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції (12 травня 2023 р., м. Львів) / за наук. ред. проф. О. В. Батанової, доц. Р. Б. Бедрія. Київ; Львів; Щецин: ЛНУ імені Івана Франка, 2023. С. 57–61. URL: https://surl.li/yxgkdg (дата звернення: 11.10.2025).

12. Енергоефективність у житловому секторі України : аналітична доповідь. Київ, 2022. Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України: офіційний сайт. URL: https://saee.gov.ua/diialnist/enerhoefektyvnist/enerhoefektyvnist (дата звернення: 11.10.2025).

13. Єдиний державний реєстр судових рішень: офіційний сайт. URL: https://reyestr.court.gov.ua/ (дата звернення: 11.10.2025).

14. Запорізька міська рада: офіційний сайт. URL: https://zp.gov.ua/uk/articles/category/city/ (дата звернення: 11.10.2025).

15. Запоріжців закликають створювати ОСББ. Запорізька міська рада: офіційний сайт. URL: Запорізька міська рада: офіційний сайт. URL: https://zp.gov.ua/uk/articles/item/18744/zaporizhciv-zaklikayut-stvoryuvati-osbb?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 11.10.2025).

16. Інформація для ОСББ. Запорізька міська рада: офіційний сайт. URL: URL: https://zp.gov.ua/uk/page/informaciya-dlya-osbb?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 11.10.2025).

17. Інформаційний ресурс про новини про події в Запоріжжі та Запорізькій області. «Перший Запорізький": офіційний сайт. URL: https://surl.li/kyycav (дата звернення: 11.10.2025).

18. Квасниця М. В. Особливості та проблеми формування ОСББ. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2016. № 4. С. 14–18.

URL: https://library.wunu.edu.ua/libsearch/DocDescription?doc_id=360293 (дата звернення: 11.10.2025).

19. Коваленко О. С. Роль об’єднання співвласників багатоквартирного будинку у формуванні громадського суспільства України. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2012. № 12. URL: http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=515 (дата звернення: 17.08.2025).

20. Коваленко С. О. Фінансова децентралізація в Україні та її перспективи. Бізнесінформ. № 4 2019. URL: https://surl.lu/vjzquy (дата звернення: 12.11.2025).

21. Кравченко В. В. Конституційне право України: навчальний посібник.- Вид. 3-тє, виправл. та доповн. Київ: Атіка, 2004. 512 с.

22. Кравченко В. В., Пітцик М. В. Муніципальне право України: навч. посіб. Асоціація міст України, Інститут економіки та права "КРОК", Товариство науковців по сприянню муніципальній реформі. Київ : Атіка, 2003. - 671 с.

23. Кількість ОСББ станом на 01.07.2024 р. Державна служба статистики України: офіційний сайт. 2024. URL: https://ukrstat.gov.ua (дата звернення: 17.08.2025). -27

24. Литвин О.Ю., Дорогань-Писаренко Л.О., Шамота Ю.Ю. Розвиток житлової кооперації в країнах Європи та можливості використання європейського досвіду в Україні: монографія. Полтава: 2014. 175 с.

25. Лойко В. В., Маляр С. А., Руденко М. В. Економіко-правові аспекти створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Економіка та держава. 2020. № 5. С. 58–63. URL: http://www.economy.in.ua/?op=1&z=4610&i=9 (дата звернення: 11.10.2025).

26. Методичні рекомендації щодо організації укриттів населення та дій у надзвичайних ситуаціях. Державна служба України з надзвичайних ситуацій (ДСНС): офіційний сайт. 2021. URL: https://nmc.dsns.gov.ua/ (дата звернення: 11.10.2025).

27. Методичні рекомендації з питань взаємодії органів місцевого самоврядування, ОСББ і військових адміністрацій під час воєнного стану.

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України: офіційний сайт. 2023. URL: https://mtu.gov.ua/ (дата звернення: 11.10.2025).

28. Мирна Н. В., Стасюк О. В. Теоретичні засади взаємодії органів публічного управління та інститутів громадянського суспільства. Теорія та практика державного управління. 2024. № 2 (79). С. 165–172 DOI: 10.26565/1727-6667-2024-2-08 (дата звернення: 12.11.2025).

29. Мінрозвитку та Світовий Банк ведуть роботу над проєктами доступного житла. Міністерство розвитку громад та територій України (Мінрегіон): офіційний сайт. 2025. URL: https://surl.li/ilhqgz (дата звернення: 11.10.2025).

30. Місцеве самоврядування в Україні: сучасний стан та основні напрями модернізації : наук. доп. / редкол. : Ю. В. Ковбасюк, К. О. Ващенко, В. В. Толкованов та ін. ; за заг. ред. д-ра наук з держ. упр., проф. Ю. В. Ковбасюка. Київ : НАДУ, 2014. 128 с.

31. Мунько А. Ю., Лі Д. В., Тагачін М. К. Особливості організації взаємодії органів місцевого самоврядування з громадянами в умовах воєнного стану в Україні. Проблеми сучасних трансформацій. Серія: право, публічне управління та адміністрування. 2024. № 14. DOI: 10.54929/2786-5746-2024-14-02-07 (дата звернення: 11.10.2025).

32. Носовська М. В., Івасіщина Н. В. Правове регулювання створення та діяльності об’єднань співвласників багатоквартирного будинку. Зміна парадигми правового регулювання житлово-комунального сектору економіки України за часів її незалежності : матеріали інтернет-конференції ХНУМГ ім. О. М. Бекетова. Харків, 2016. URL: https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/uk/article/view/890 (дата звернення: 17.08.2025).

33. Олійник В. В. Системний підхід до державного управління освітою. Державне управління: удосконалення та розвиток: електрон. наук. фахове вид. 2013. № 1. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2013_1_17 (дата звернення: 12.11.2025).

34. Онікієнко С. В. Використання системного підходу в аналізі організації управління в економіці. Вісник кредитно-економічного факультету Київського національного економічного університету імені Вадима Гетьмана : зб. наук. пр. Київ : КНЕУ, 2011. Вип. 1. С. 72-78.

35. Платформа для координації відновлення житла, пошкодженого війною «Re:House»: офіційний сайт. URL: https://rehouse.org.ua (дата звернення: 17.08.2025).

36. Повідомлення Європейської комісії Європейському парламенту, Раді, Європейському економічно-соціальному комітету і Комітету регіонів щодо Плану дій з розвитку органічного виробництва : COM(2021). Брюссель, 2021. OrganicInfo.ua: інформаційний портал про органічне виробництво в Україн. URL: https://organicinfo.ua/wp-content/uploads/2021/05/EU_-Farm-to-Fork-Strategy_UA_fin.pdf (дата звернення: 17.08.2025).

37. Положення про департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради. Запорізька міська рада: офіційний сайт. URL: https://surl.li/rjiptd (дата звернення: 11.10.2025).

38. Положення про координаційні ради з питань ОСББ при органах місцевого самоврядування: методичні рекомендації Мінрегіону. Київ, 2020. Міністерство розвитку громад та територій України (Мінрегіон): офіційний сайт. 2020. URL: https://mindev.gov.ua/ (дата звернення: 11.10.2025).

39. Практичний посібник АМУ для громад. Асоціація міст України" (АМУ): офіційний сайт. 2020. URL: https://surl.li/wkrhpj (дата звернення: 11.10.2025).

40. Програма «ВідновиДІМ». Фонд енергоефективності України: офіційний сайт. 2025. URL: https://eefund.org.ua/recovery/ (дата звернення: 17.08.2025).

41. Програма «Енергодім»: результати реалізації та вплив на енергоефективність житлового фонду. Київ : Фонд енергоефективності, 2023. 48 с. URL: https://lnk.ua/aV7oznnV1 (дата звернення: 17.08.2025).

42. Програми та інвестиції для ОСББ та ЖБК. Державне агенство з енергоефективності та енергозбереження України: офіційний сайт. URL: https://saee.gov.ua/spozhyvacham/prohramy-ta-investytsii-dlia-osbb-ta-zhbk (дата звернення: 11.10.2025).

43. Проблеми реалізації майнових прав об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: аналітична записка. Національний інститут стратегічних досліджень (НІСД): офіційний сайт. 2012. URL: https://www.niss.gov.ua/doslidzhennya/socialna-politika/problemi-realizacii-maynovikh-prav-obednan-spivvlasnikiv (дата звернення: 17.08.2025).

44. Пугаченко О., Фоміна Т. Ефективність діяльності ОСББ в україні в умовах глобалізації. Економічний простір. № 181. 2022. С. 218-223. URL: https://doi.org/10.32782/2224-6282/181-39 (дата звернення: 11.10.2025).

45. Реагування на війну в Україні: Програма ПРООН із підвищення стійкості та відновлення. 2023. URL: https://www.undp.org/uk/ukraine/prohrama-proon-iz-pidvyshchennya-stiykosti-ta-vidnovlennya (дата звернення: 11.10.2025).

46. Річний звіт Cedos 2023. Аналітичний центр Cedos: офіційний сайт. 2023. URL: https://cedos.org.ua/richnyj-zvit-cedos-2023/ (дата звернення: 17.08.2025).

47. Сердюк О. І., Ситник А. П., Чорна А. С. Удосконалення механізму взаємодії органів місцевого самоврядування та громадськості у вирішенні економічних питань місцевого значення. Держава та регіони. 2022. С. 130-134. DOI: https://doi.org/10.32840/1813-3401.2022.1.22 (дата звернення: 11.10.2025).

48. Сприяння енергетичній безпеці та сталому розвитку місцевих громад в Україні. / авт. кол.: О. Грибой, С. Радченко, В. Зубенко, О. Гайдай ; рец. Т. Железна. Київ, 2021. 108 с. Агентство з відновлюваної енергетики: офіційний сайт. 2021 URL: https://rea.org.ua/wp-content/uploads/2021/10/handbook-promoting-energy-security.pdf (дата звернення: 11.10.2025).

49. Циплик Н. В. Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня доктора наук зі спеціальності 25.00.01 «Теорія та історія державного управління»

Львів : Національний університет «Львівська політехніка», 2024. 24 с. URL: https://nrat.ukrintei.ua/ (дата звернення: 12.10.2025).

50. Шевчук О. Формування державного контролю над діяльністю органів місцевого самоврядування як чинник формування правової культури в Україні. Actual Problems of Law. No 4. 2023. С. 102-108. URL: https://appj.wunu.edu.ua/index.php/apl/article/view/1475/1523 (дата звернення: 11.10.2025).

51. U-LEAD з Європою: збірка добрих практик місцевих внесків. Міжнародна програма технічної допомоги з децентралізації в Україні U-LEAD: офіційний сайт. 2024. URL: https://lnk.ua/LVbPyjL4y (дата звернення: 11.10.2025).

52. Ackoff R. L. Re-Creating the Corporation. – New York: Oxford University Press, 1999. URL: https://academic.oup.com/book/52142 (дата звернення: 12.11.2025).

53. A Complete History of HOAs. Associa Company: official website. URL: https://hub.associaonline.com/blog/a-complete-history-of-hoas (дата звернення: 17.08.2025).

54. Bryson J. M., George B. Strategic Planning for Public and Nonprofit Organizations: A Guide to Strengthening and Sustaining Organizational Achievement. 6th ed. Hoboken, NJ : Wiley, 2024. URL: https://surl.li/omixeh (дата звернення: 12.11.2025).

55. Buchhorn P. Ralph-HV. WEG Reform 2020 – Was hat sich für Eigentümer und Verwalter geändert? MIV – Eine professionelle Vereinigung im Bereich der Wohnimmobilienverwaltung (Deutschland): official website. 2025. URL: https://www.miv.eu/2025/01/weg-reform-2020-was-hat-sich-fuer-eigentuemer-und-verwalter-geaendert/ (дата звернення: 17.08.2025).

56. Checkland P. Systems Thinking, Systems Practice. Chichester: Wiley, 1999. 330 p.

57. Donna S. B. Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources. Law Library Journal. 2011. Vol. 103. № 2.

P. 249–279. URL: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1493368 (дата звернення: 17.08.2025).

58. European Property Law Journal: an international peer-reviewed scientific journal on property and real estate law. URL: https://www.degruyter.com/journal/key/eplj/html (дата звернення: 17.08.2025).

59. History of Homeowners Associations. FindLaw: international legal information resource. 2023. URL: https://www.findlaw.com/realestate/owning-a-home/history-of-homeowners-associations.html (дата звернення: 17.08.2025).

60. Housing Finance in Transition Economies: Report. OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development): official website. 2002. URL: https://surl.li/oglcyy (дата звернення: 17.08.2025).

61. Jackson M., McMillan B., Jackson R. Homeowners Associations: policy research brief. Group «Redress Movement»: official website. 2023. URL: https://redressmovement.org/wp-content/uploads/2023/03/HOA-Brief-FINAL.pdf (дата звернення: 17.08.2025).

62. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal: BOE núm. 176, de 23.07.1960. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (BOE). 2025. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906 (дата звернення: 17.08.2025).

63. Własności Lokali: Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. 1994, nr 85, poz. 388). ISAP (Internetowy System Aktów Prawnych): official state database. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19940850388 (дата звернення: 17.08.2025).

64. Spain's Horizontal Property Law Reform Requires Express Approval of Tourist Apartment Activity by «Community of Owners». Osborne Clarke — an international law firm (United Kingdom): official website. 2025. URL: https://surl.li/alkusr (дата звернення: 17.08.2025).

65. Statistical Review: Summary of Key Association Data and Information. Foundation for Community Association Research (FCAR): official website. 2024.

URL: https://foundation.caionline.org/publications/factbook/statistical-review/ (дата звернення: 17.08.2025).

66. Über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht: Gesetz. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz: official website. 1951. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html (дата звернення: 17.08.2025).

67. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). Guidelines on decentralization and strengthening of local authorities. Nairobi: UN-Habitat, 2007. URL: https://digitallibrary.un.org/record/664756 (дата звернення: 17.08.2025).

68. Ustawa o Wspólnocie Mieszkaniowej: Kompleksowy Przewodnik. Kancelaria Prawna «BwR Advocates» (Polska): official website. 2025. URL: https://bwradwokaci.pl/blog/ustawa-o-wspolnocie-mieszkaniowej-kompleksowy-przewodnik/ (дата звернення: 17.08.2025).

69. Van der Merwe C. European Condominium Law. Cambridge: Cambridge University Press, 2015. 600 p. URL: https://surl.li/rqbolv (дата звернення: 17.08.2025).

70. Zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG): Gesetz. Federal Law Gazette. 2020. URL: https://dejure.org/BGBl/2020/BGBl._I_S._2187 (дата звернення: 17.08.2025).

ДОДАТКИ

Додаток А

Динаміка створення ОСББ в Україні та річний приріст їх кількості, %

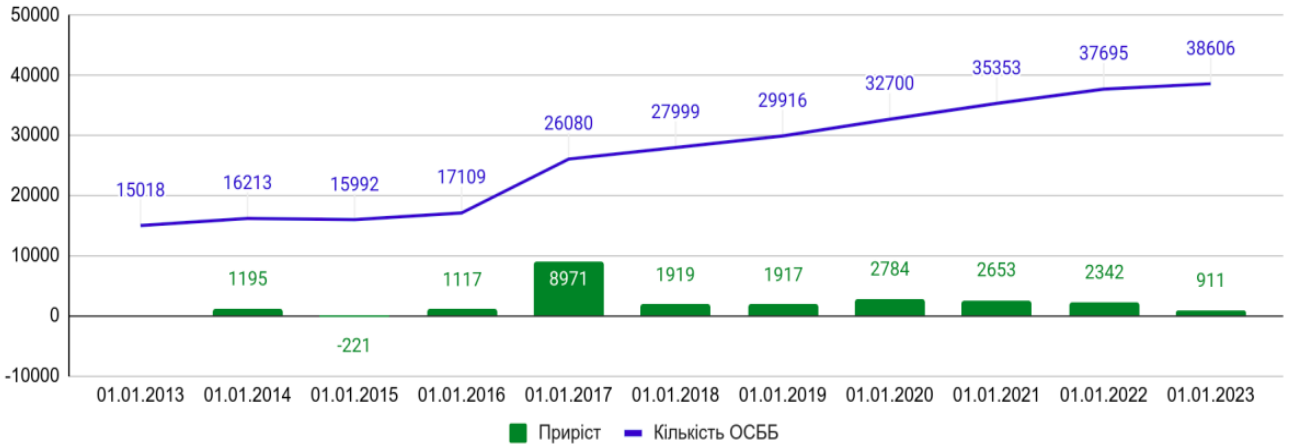


Рисунок. А.1 - Динаміка створення ОСББ [10; 23]

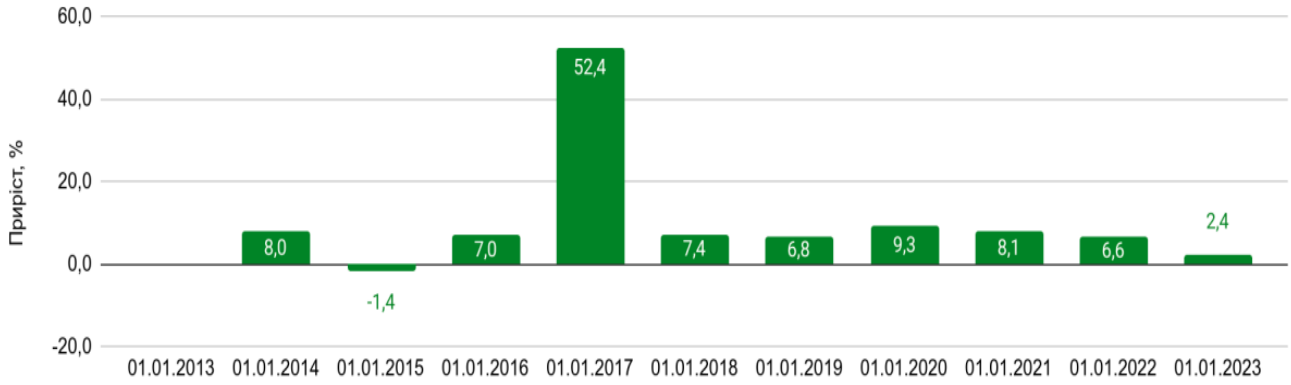


Рисунок А.2 – Приріст кількості ОСББ, % [10; 23]

Додаток Б

Мотиви створення ОСББ під час війни

№	Мотив / причина	Характеристика мотиву	Типові рішення / інструменти
1	Доступ до програм відновлення та енергоефективності	ОСББ забезпечує правосуб'єктність будинку, що дозволяє подаватися на гранти та отримувати співфінансування для відновлення.	Створення ОСББ, участь у програмах «ВідновиДІМ», «Енергодім», місцевих програмах співфінансування 70/30, 80/20 тощо.
2	Відновлення житла після руйнувань	ОСББ виступає представником мешканців у переговорах із владою, донорами й підрядниками, спрощуючи організацію ремонтів.	Організація загальних зборів, фіксація пошкоджень, подання заявок на фінансування, контроль ремонту фасадів, покрівлі, інженерних мереж.
3	Потреба в безпечному укритті та захисті мешканців	Для облаштування укриттів потрібні спільні рішення та розподіл витрат; ОСББ забезпечує їх ухвалення й контроль.	Рішення ОСББ про ремонт підвалу, вентиляцію, закупівлю генератора/освітлення, встановлення правил користування укриттям.
4	Енергетична безпека та стабільність послуг	Енергетичні ризики стимулюють потребу в генераторах і резервному живленні; ОСББ координує інвестиції в енергоефективність.	Закупівля генераторів, ІБП для насосів і ліфтів, участь у програмах термомодернізації (утеплення, заміна вікон, ІТП).
5	Недовіра до ЖЕКів / керуючих компаній	Проблеми управителів у воєнний час стимулюють створення ОСББ, що дає можливість контролювати кошти та якість робіт.	Перехід від керуючої компанії до ОСББ, перегляд тарифів, прозора звітність, конкурсний відбір підрядників.
6	Бажання посилити контроль і підзвітність	За дефіциту ресурсів потрібна прозорість витрат; ОСББ забезпечує бюджет, звітність і ревізійний контроль.	Регулярні звіти правління, ревізійна комісія, публікація кошторисів, онлайн-голосування за великі витрати.
7	Мобілізація громади та соціальний капітал	ОСББ формує активне середовище взаємопідтримки та волонтерства, посилює комунікацію з владою.	Створення ініціативних груп, волонтерських чатів, спільних рішень щодо допомоги ВПО, військовим, сусідам похилого віку.
8	Юридична визначеність і захист інтересів співвласників	ОСББ виступає юридичним представником будинку у страхових, правових і програмних питаннях, захищаючи інтереси співвласників.	Реєстрація ОСББ, оформлення технічної документації та прав на землю, участь у судових процесах/переговорах з муніципалітетом.

Примітка: складено автором на основі [7; 10; 12; 25; 40; 45]

Додаток В

Типовий статут об’єднання співвласників багатоквартирного будинку

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України
з питань житлово-комунального
господарства
27 серпня 2003 року № 141
(у редакції наказу Міністерства регіонального
розвитку, будівництва та житлово-
комунального господарства України
від 23 вересня 2015 року № 238)

ТИПОВИЙ СТАТУТ
об’єднання співвласників багатоквартирного будинку

I. Загальні положення

1. Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку «_____»
(найменування об’єднання)
(далі – об’єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинків) № ___ (далі – будинок), що розташований за місцезнаходженням: _____,
(область, район, населений пункт, вулиця)
відповідно до Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку».

2. Об’єднання діє відповідно до Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», чинного законодавства України та Статуту.

3. Об’єднання у своїй діяльності користується правами, визначеними статтями 16, 17 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», та має обов’язки, передбачені статтею 18 цього Закону.

4. Об’єднання набуває статусу юридичної особи з моменту його державної реєстрації у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців».

5. Об’єднання відповідає за своїми зобов’язаннями, коштами і майном об’єднання, що належать об’єднанню як юридичній особі, від свого імені виступає учасником правовідносин, набуває майнові і немайнові права та обов’язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об’єднання не несе відповідальності за

зобов’язаннями співвласників.

6. Об’єднання може мати печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові та інші рахунки в банківських установах.

II. Мета створення, завдання та предмет діяльності об’єднання

1. Метою створення об’єднання є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов’язків, належне утримання та використання спільного майна будинку, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим Статутом.

2. Об’єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками. Господарче забезпечення діяльності об’єднання може здійснюватися власними силами об’єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб’єктів господарювання.

3. Завданням та предметом діяльності об’єднання є:
забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;
забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;
сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;
забезпечення виконання співвласниками своїх зобов’язань, пов’язаних з діяльністю об’єднання.

III. Статутні органи об’єднання, їхні повноваження та порядок формування

1. Органами управління об’єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія (ревізор) об’єднання.

2. Вищим органом управління об’єднання є загальні збори. Загальні збори вправі приймати рішення з усіх питань діяльності об’єднання. Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

3. До виключної компетенції загальних зборів належать:
затвердження Статуту об’єднання, внесення змін до нього;
обрання членів правління об’єднання;
питання про використання спільного майна;
затвердження кошторису, балансу об’єднання та річного звіту;
попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує _____ , а також договорів, предметом яких є
(сума в гривнях або визначена в інший спосіб)
цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів

Додаток В (продовження)

співвласників;

прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;

визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;

визначення обмежень на користування спільним майном;

обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;

прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

4. За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників.

Збори представників мають право приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання, окрім питань, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання, а також питань, що віднесені до виключної компетенції загальних зборів.

Збори представників у разі потреби скликає правління об'єднання або не менш як три представники від об'єднання.

Збори представників веде голова зборів, який обирається більшістю присутніх представників від об'єднання.

Кожен представник від об'єднання на зборах представників має один голос, а рішення на зборах представників приймаються більшістю від загальної кількості голосів усіх представників від об'єднання шляхом відкритого особистого поіменного голосування.

Рішення зборів представників оформляється у формі протоколу таких зборів із зазначенням кожним з представників від об'єднання результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

Рішення зборів представників мають вищу юридичну силу щодо рішень правління об'єднання. Збори представників у межах своєї компетенції можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення правління об'єднання.

5. Загальні збори скликаються і проводяться правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників.

Правління (ініціативна група) не менше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів вручає кожному співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

Час і місце проведення загальних зборів обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

6. У загальних зборах мають право брати участь усі співвласники. Інтереси

співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може представляти його представник, який у такому разі має право голосувати від імені такого співвласника.

Загальні збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

7. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Загальні збори можуть встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

8. Рішення на загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їхні представники), які разом мають більше половини від загальної кількості голосів співвласників.

Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, - більшістю голосів.

З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

Рішення загальних зборів викладається письмово та засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).

Загальні збори можуть встановити інший порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них.

9. Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 8 цього розділу, ініціатором зборів (правлінням або ініціативною групою) проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах.

Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, відповідні рішення вважаються неприйнятими.

10. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування.

11. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до Статуту, є обов'язковим

Додаток В (продовження)

для всіх співвласників.

Рішення загальних зборів мають вищу юридичну силу щодо рішень інших органів управління об'єднання. Загальні збори своїм рішенням можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення будь-якого іншого статутного органу об'єднання, зокрема, правління та ревізійної комісії (ревізора) об'єднання.

Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку.

Рішення з питань, передбачених абзацами другим, шостим, сьомим, восьмим, дев'ятим, дванадцятим та чотирнадцятим пункту 3 цього розділу, а за рішенням загальних зборів – і з інших питань, надаються співвласникам під розписку або направляються поштою (рекомендованим листом) ініціатором загальних зборів (правлінням або ініціативною групою).

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та за власний рахунок робити з них копії та виписки.

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

12. Виконавчим органом об'єднання є правління, яке обирається і підзвітне загальним зборам.

Правління здійснює керівництво поточною діяльністю об'єднання та має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених цим Статутом.

13. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.

Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів.

У разі смерті члена правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження такого члена правління припиняються.

14. До компетенції правління належать:

підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;

здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством;

розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;

укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;

скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;

призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

15. Засідання правління проводяться не менше ніж один раз на три місяці, якщо інше не визначено рішенням загальних зборів.

Кожен член правління має на засіданні правління один голос та не має права передоручати своє право брати участь у засіданнях та голосувати іншим особам.

Рішення правління приймається більшістю голосів від загальної кількості членів правління, якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів об'єднання.

Засідання правління скликається його головою або не менш як третиною членів правління.

Веде засідання правління голова правління, а в разі відсутності голови - його заступник. У разі відсутності голови правління та його заступника, засідання правління веде один із членів правління, обраний головуючим простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів правління.

Рішення правління викладаються у протоколі засідання правління із зазначенням кожним з членів правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

16. Правління зі свого складу обирає голову правління та його заступника.

На виконання своїх повноважень голова правління:

веде засідання правління, якщо правління не доручило ведення засідання іншому члену правління;

забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління;

діє без доручення від імені об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління;

розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів об'єднання;

наймає на роботу в об'єднання працівників та звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов'язкові для працівників об'єднання накази у сфері трудових правовідносин;

за рішенням правління видає довіреності на представництво інтересів об'єднання іншим особам;

відкриває і закриває рахунки об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;

відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання.

У разі відсутності голови правління його обов'язки виконує заступник.

17. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами.

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів, рішення ревізійної комісії приймаються більшістю голосів від загальної кількості її членів.

Кожен член ревізійної комісії при прийнятті нею рішень має один голос та не має права передоручати своє право голосу іншим особам.

Ревізійна комісія (ревізор) обирається строком на _____ років, якщо інший строк не визначено загальними зборами. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження ревізійної комісії (ревізора) чи окремих членів ревізійної комісії.

Додаток В (продовження)

У разі відчуження членом ревізійної комісії всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також у разі смерті члена ревізійної комісії, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним, а також набрання законної сили обвинувальним вироком щодо нього повноваження такого члена ревізійної комісії припиняються.

18. Ревізійна комісія (ревізор) має право:

відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників об'єднання первинні та аналітичні документи бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання, ознайомлюватися із зазначеними документами, робити із них виписки та копії;

відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників об'єднання письмові пояснення щодо діяльності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання;

перевіряти та надавати загальним зборам висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту об'єднання;

за рішенням загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання.

Загальні збори можуть визначити інший перелік прав ревізійної комісії (ревізора).

IV. Джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання

1. Джерелами фінансування є кошти об'єднання, які складаються з:

залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення об'єднання;

внесків і платежів співвласників;

коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;

коштів, отриманих об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;

коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання;

добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;

коштів, залучених на умовах кредиту або позики;

коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку;

пасивних доходів;

доходів від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання;

коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних

цілей об'єднання.

За рішенням загальних зборів в об'єднанні можуть створюватися ремонтний, резервний фонди, кошти яких спрямовуються на цілі, визначені загальними зборами об'єднання.

2. Сплата встановлених загальними зборами об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного фондів у розмірах і в строки, що встановлені загальними зборами об'єднання, є обов'язковою для всіх співвласників.

Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного фондів, встановлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та Статуту.

Загальні збори об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна, на суму боргу.

3. Майно об'єднання утворюється з:

майна, переданого йому співвласниками у власність;

одержаних доходів;

іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.

4. Порядок володіння, користування та розпорядження майном об'єднання визначається загальними зборами.

5. Кошти об'єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного фондів, витрачаються правлінням згідно з кошторисами, затвердженими загальними зборами співвласників, та окремими рішеннями загальних зборів співвласників.

Кошторис об'єднання за поданням правління щороку затверджується загальними зборами не пізніше 01 січня поточного року, якщо інший строк не встановлено загальними зборами співвласників. За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів співвласників, кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

витрати на утримання і ремонт спільного майна;

витрати на оплату комунальних та інших послуг;

витрати фондів об'єднання;

інші витрати.

За рішенням загальних зборів для здійснення витрат за рахунок ремонтного, резервного фондів можуть затверджуватися окремі (спеціальні) кошториси.

Про виконання кошторисів, у тому числі окремих (спеціальних), правління складає щорічний звіт, який подає на перевірку ревізійній комісії (ревізору), а після

Додаток В (продовження)

такої перевірки – загальним зборам для затвердження.

Перший фінансовий рік об'єднання починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня року, в якому проведено державну реєстрацію. Наступні фінансові роки відповідають календарним.

6. Забороняється розподіл отриманих об'єднанням доходів або їх частини серед співвласників, працівників об'єднання, членів органів управління та інших осіб.

V. Права і обов'язки співвласників

1. Співвласник має право:

брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і Статутом об'єднання;

обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;

знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;

одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;

вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;

одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

Спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

2. Співвласник зобов'язаний:

виконувати обов'язки, передбачені Статутом об'єднання;

виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;

використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;

забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;

забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;

не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;

дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;

відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;

виконувати передбачені Статутом об'єднання обов'язки перед об'єднанням;

запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління

об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.

Статутом об'єднання можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників.

VI. Відповідальність за порушення Статуту об'єднання та рішень статутних органів

Співвласники є відповідальними за порушення Статуту об'єднання та рішень статутних органів.

VII. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання

1. Внесення змін до Статуту об'єднання здійснюється виключно за рішенням загальних зборів.

Якщо інше не визначено рішенням загальних зборів, ініціатор загальних зборів (правління або ініціативна група) надає кожному співвласнику текст пропонованих змін до Статуту об'єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів.

2. Зміни до Статуту об'єднання підлягають державній реєстрації у порядку, встановленому законодавством для державної реєстрації юридичних осіб.

VIII. Підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим

1. Об'єднання ліквідується у разі:

придбання однією особою всіх приміщень у будинку;

прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об'єднання;

ухвалення судом рішення про ліквідацію об'єднання.

2. Ліквідація об'єднання за рішенням загальних зборів здійснюється призначеною загальними зборами ліквідаційною комісією. Право підпису документів від імені ліквідаційної комісії має голова ліквідаційної комісії, обраний ліквідаційною комісією із числа її членів простою більшістю голосів.

Ліквідаційна комісія публікує інформацію про ліквідацію об'єднання із зазначенням строку подачі заяв кредиторами своїх претензій, оцінює наявне майно об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам, а також організовує інші заходи, передбачені законодавством України.

3. Підстави та порядок ліквідації об'єднання за рішенням суду і звернення стягнень на його майно та кошти в такому разі визначаються законодавством України.

4. У разі ліквідації об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у будинку, що перебувають у їхній власності.

Додаток В (продовження)

При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед об'єднанням відповідно до статуту цього об'єднання. Якщо співвласник має борг перед цим об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

5. Об'єднання вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

6. Реорганізація об'єднання та виділ із нього іншої юридичної особи проводяться за рішенням загальних зборів, які за поданням правління визначають правонаступників об'єднання і затверджують відповідні баланси згідно із законодавством України.

Головуючий на установчих зборах об'єднання _____ (підпис) _____ (П.І.Б.)

Примітка.

Для об'єднання, створеного шляхом реорганізації житлово-будівельного кооперативу, пункт 1 розділу І Статуту об'єднання викладається в такій редакції:

«1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «_____» (найменування об'єднання)

(далі – об'єднання) створено відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» шляхом реорганізації житлово-будівельного кооперативу «_____» (найменування кооперативу) і є його правонаступником та об'єднує власників квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинків) № _____ (далі – будинок) за адресою: _____ (область, район, населений пункт, вулиця)».

Місцезнаходження об'єднання: Україна, _____ (область, район, населений пункт, вулиця, номер будинку).

Заступник директора Департаменту систем життєзабезпечення та житлової політики **В.В. Токаренко**

Декларація
академічної доброчесності
здобувача ступеня вищої освіти ЗНУ

Я, Попенко Олексій Вікторович, магістрант 2 курсу магістратури, форма навчання заочна, факультет соціології та управління, спеціальність «Публічне управління та адміністрування» освітньо-професійна програма «Публічне управління та адміністрування», адреса електронної пошти 1978110378@i.ua,

– підтверджую, що написана мною кваліфікаційна робота на тему «Формування системної взаємодії між ОСББ та органами місцевого самоврядування» відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, що визначені у ст. 42 Закону України «Про освіту», зі змістом яких ознайомлений;

– заявляю, що надана мною для перевірки електронна версія роботи є ідентичною її друкованій версії;

– згоден на перевірку моєї роботи на відповідність критеріям академічної доброчесності у будь-який спосіб, у тому числі за допомогою інтернет-системи, а також на архівування моєї роботи в базі даних цієї системи.

Дата_____ Підпис_____ ПІБ (студент) Попенко О.В.

Дата_____ Підпис_____ ПІБ (науковий керівник) Глазунов В.В.