



Менеджмент

УДК 332.8:330.341.1:339.923

DOI <https://doi.org/10.5281/zenodo.19488918>

**Трансформація ОСББ як чинник інноваційного розвитку
ЖКГ України в євроінтеграційному контексті**

Котвицька Наталія Миколаївна

д.е.н., доцент кафедри економіки, фінансів та обліку,
ПВНЗ «Європейський університет»,
бульвар Академіка Вернадського, 16В, Київ, 03115,
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0864-1470>

Барсегян Сергій Володимирович

аспірант кафедри економіки, фінансів та обліку,
ПВНЗ «Європейський університет»,
бульвар Академіка Вернадського, 16В, Київ, 03115,
ORCID: <https://orcid.org/0009-0008-0809-0107>

Куркович Сергій Васильович

аспірант кафедри економіки, фінансів та обліку,
ПВНЗ «Європейський університет»,
бульвар Академіка Вернадського, 16В, Київ, 03115,
ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-5643-2228>

Прийнято: 16.03.2026 | Опубліковано: 30.03.2026



Анотація. У статті досліджено теоретико-методологічні засади та прикладні механізми трансформації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) як ключового інституційного чинника інноваційного розвитку житлово-комунального господарства (ЖКГ) України в умовах євроінтеграційних процесів. Доведено, що сучасний етап розвитку ЖКГ характеризується переходом до нової управлінської парадигми, в якій ОСББ виступають не лише формою самоорганізації мешканців, а й активними суб'єктами інноваційної трансформації галузі. Встановлено, що ефективна трансформація ОСББ передбачає відхід від традиційної моделі утримання житлового фонду до інноваційно орієнтованої моделі управління, яка базується на використанні цифрових платформ, впровадженні енергосервісних контрактів (ЕСКО), залученні інвестиційних ресурсів Європейського Союзу та інтеграції принципів сталого розвитку і «зеленої» економіки. Проаналізовано тенденції розвитку ОСББ в Україні у 2019–2024 роках, зокрема динаміку їх кількісного зростання та регіональні диспропорції у рівні поширення цієї форми управління. Визначено, що незважаючи на позитивну динаміку, існують значні територіальні відмінності, зумовлені економічними, інституційними та соціальними факторами. Здійснено порівняльний аналіз українського досвіду функціонування ОСББ із практиками країн ЄС, що дозволило виявити ефективні інструменти підтримки самоорганізації співвласників та управління житловим фондом. Запропоновано авторську концептуальну модель інноваційного ОСББ, що включає чотири взаємопов'язані функціональні блоки: правовий, фінансовий, технологічний та комунікаційний. Окрему увагу приділено аналізу ролі міжнародних фінансових інструментів, зокрема програм ЄБРР (IQ Energy, UKEEP), грантових механізмів ЄС та ініціативи EU4Energy у забезпеченні інноваційних перетворень. Виявлено основні бар'єри трансформації ОСББ, серед яких нормативно-правові обмеження, низький рівень управлінських компетенцій, обмежений доступ до фінансування та недостатній рівень цифровізації. Запропоновано комплекс заходів державної політики, спрямованих на



стимулювання інноваційного розвитку ОСББ, підвищення їх інституційної спроможності та інтеграцію до європейського економічного простору.

Ключові слова: *ОСББ, ЖКГ, інноваційний розвиток, євроінтеграція, цифровізація, ЕСКО, термомодернізація, управління спільним майном, сталий розвиток, конвергенція стандартів*

Transformation of Homeowners Associations as a Driver of Innovative Development of Ukraine's Housing and Communal Services in the European Integration Context

Nataliia Kotvytska

Doctor of Economic Sciences, Associate Professor,
Private Higher Education Establishment «European University»,
Academician Vernadsky Boulevard, 16V, Kyiv, 03115,
<https://orcid.org/0000-0003-0864-1470>

Serhii Barseghyan

Postgraduate Student, Department of Economics, Finance and Accounting,
Private Higher Education Establishment «European University»,
Academician Vernadsky Boulevard, 16V, Kyiv, 03115,
<https://orcid.org/0009-0008-0809-0107>

Serhii Kurkovych

Postgraduate Student, Department of Economics, Finance and Accounting,
Private Higher Education Establishment «European University»,
Academician Vernadsky Boulevard, 16V, Kyiv, 03115,
<https://orcid.org/0009-0009-5643-2228>



Abstract. *The article examines the theoretical and methodological foundations as well as applied mechanisms for the transformation of homeowners associations (HOAs) as a key institutional factor in the innovative development of Ukraine's housing and communal services (HCS) sector under European integration processes. It is substantiated that the current stage of HCS development is characterized by a transition to a new managerial paradigm in which HOAs function not only as a form of residents' self-organization but also as active agents of sectoral innovation transformation. It is determined that the effective transformation of HOAs involves a shift from the traditional model of housing maintenance to an innovation-oriented management model based on the use of digital platforms, implementation of energy service contracts (ESCO), attraction of European Union investment resources, and integration of the principles of sustainable development and the green economy. The trends in the development of HOAs in Ukraine during 2019–2024 are analyzed, including the dynamics of their quantitative growth and regional disparities in the spread of this management model. It is established that despite positive dynamics, significant territorial differences persist due to economic, institutional, and social factors. A comparative analysis of the Ukrainian experience of HOA functioning with the practices of EU countries is conducted, which made it possible to identify effective instruments for supporting co-owners' self-organization and housing management. The author proposes a conceptual model of an innovative HOA, which includes four interrelated functional blocks: legal, financial, technological, and communication. Particular attention is paid to the role of international financial instruments, including EBRD programs (IQ Energy, UKEEP), EU grant mechanisms, and the EU4Energy initiative in supporting transformational processes. The key barriers to HOA transformation are identified, including regulatory constraints, low managerial competencies, limited access to financing, and insufficient digitalization. A set of public policy measures aimed at stimulating the innovative development of HOAs, strengthening their institutional capacity, and facilitating their integration into the European economic space is proposed.*



Keywords: *homeowners associations (HOAs), housing and communal services (HCS), innovative development, European integration, digitalization, ESCO, thermal modernization, co-owned property management, sustainable development, standards convergence.*

Постановка проблеми. Житлово-комунальне господарство України є однією з найбільш ресурсоємних та проблемних сфер національної економіки, що потребує системного реформування в умовах євроінтеграційного курсу держави. Понад 80 % багатоквартирного фонду країни збудовано до 1990 року і потребує комплексної термомодернізації, модернізації інженерних систем та оновлення інфраструктури управління. Зношеність основних фондів ЖКГ перевищує 60 %, що призводить до надмірного споживання енергоресурсів, погіршення якості комунальних послуг і зростання фінансового навантаження на домогосподарства. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) визначено чинним законодавством України як пріоритетна форма управління багатоквартирним фондом. Водночас ефективна реалізація потенціалу ОСББ у якості каталізатора інноваційних змін у ЖКГ стримується низкою системних перешкод: недостатньою правовою та фінансовою спроможністю об'єднань, пасивністю мешканців, слабким розвитком ринку управителів, обмеженим доступом до інвестиційних ресурсів. Підписання Угоди про асоціацію між Україною та ЄС і відповідне зближення нормативно-правових стандартів відкриває нові можливості для трансформації ОСББ: доступ до фінансових інструментів ЄБРР, грантових програм ЄС, впровадження директив з енергоефективності та цифрових технологій управління будинком. Це формує принципово нову архітектуру розвитку ЖКГ, в якій ОСББ виступає не лише суб'єктом управління, а й агентом інноваційної трансформації галузі. Таким чином, дослідження механізмів трансформації ОСББ в євроінтеграційному контексті набуває як теоретичного, так і прикладного значення, оскільки безпосередньо пов'язане з реалізацією Енергетичної стратегії України до 2050



року, Національного плану відновлення та цілей сталого розвитку ООН (ЦСР 11 — «Сталі міста та спільноти»).

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика розвитку ОСББ та реформування ЖКГ України є предметом активних наукових дискусій. Серед вітчизняних учених вагомий внесок у дослідження організаційно-правових засад функціонування ОСББ зробили Бубенко П., Колпаков А., Козик В., Демошенко Г., які обґрунтували необхідність комплексного реформування інституту управління спільним майном з урахуванням євроінтеграційних вимог [1-4; 16]. Питання фінансово-економічного забезпечення модернізації ЖКГ та залучення інвестиційних ресурсів ЄС досліджували Оборонов Т., Шовкалюк М., Ткач М., які виявили ключові бар'єри на шляху до ефективного використання механізмів ЕСКО в Україні [5]. Регіональний вимір проблеми висвітлювала Протасова Є., зосередившись на особливостях функціонування ОСББ у великих міських агломераціях і аналізі їх взаємодії з місцевими органами влади [6]. Дослідники Тетерін О., Гунька Б., Процак К. вивчали питання цифровізації управління ОСББ та впровадження «розумних будинків» (smart home) як напряму підвищення енергоефективності [7]. Питання євроінтеграційної трансформації ЖКГ розглядав Хомин В. С. у контексті імплементації Директиви ЄС 2010/31/EU про енергетичні характеристики будівель [8].

Серед зарубіжних дослідників суттєве значення мають праці Гіллама Е., Нолдена К., Бенкса Н., Парріша Б., Моуз Т., Шугар К., присвячені аналізу трансформації системи управління житловим фондом у постсоціалістичних країнах ЦСЄ після їх вступу до ЄС. [10]. Маланьїно А., Ді Джузеппе Е., Д'Ораціо досліджували кращі практики ЕСКО-контрактів у житловому секторі країн ЄС та умови їх адаптації до пострадянських систем, питання цифровізації управління кондомініумами та впровадження BIM-технологій (Building Information Modeling) у сферу ЖКГ [11].

Незважаючи на значну кількість наукових праць, залишаються невирішеними такі ключові питання: по-перше, відсутня цілісна концептуальна



модель інноваційного ОСББ, що інтегрує правовий, фінансовий, технологічний і комунікаційний виміри; по-друге, недостатньо дослідженим є синергетичний ефект від одночасного впровадження цифрових платформ, ЕСКО-контрактів та механізмів залучення коштів ЄС на рівні конкретного ОСББ; по-третє, практично відсутній комплексний SWOT-аналіз трансформаційних процесів з урахуванням євроінтеграційного чинника й умов воєнного часу.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є комплексне дослідження механізмів та умов трансформації ОСББ як інституційного чинника інноваційного розвитку ЖКГ України в євроінтеграційному контексті, а також розробка концептуальної моделі інноваційного ОСББ та пропозицій щодо вдосконалення державної політики у цій сфері.

Для досягнення мети визначено такі завдання: проаналізувати динаміку розвитку ОСББ в Україні та здійснити порівняльний аналіз із практикою країн ЄС; виявити ключові бар'єри трансформації ОСББ та систематизувати чинники, що сприяють інноваційному розвитку; розробити SWOT-аналіз трансформації ОСББ в євроінтеграційному контексті; запропонувати концептуальну модель інноваційного ОСББ та окреслити механізми її практичної реалізації; обґрунтувати пріоритетні напрями державної підтримки трансформаційних процесів у сфері ЖКГ.

Виклад основного матеріалу дослідження. Аналіз статистичних даних Міністерства розвитку громад та територій України свідчить про стабільне зростання кількості зареєстрованих ОСББ впродовж 2019–2024 років (рис. 1). Попри складні умови воєнного стану з 2022 року, динаміка залишається позитивною, що свідчить про зростаючий рівень правової свідомості мешканців і ефективність стимулюючих державних програм.



Рис. 1. Динаміка зростання кількості ОСББ в Україні, 2019–2024 рр.

Джерело: складено автором за даними [9]

Незважаючи на позитивну динаміку, рівень охоплення ОСББ багатоквартирного фонду України залишається значно нижчим порівняно з країнами ЄС, насамперед — новими членами, які пройшли аналогічний шлях трансформації (рис. 2). Якщо в Польщі та Естонії понад 80 % багатоквартирних будинків управляється мешканськими об'єднаннями, то в Україні цей показник не перевищує 38 %.

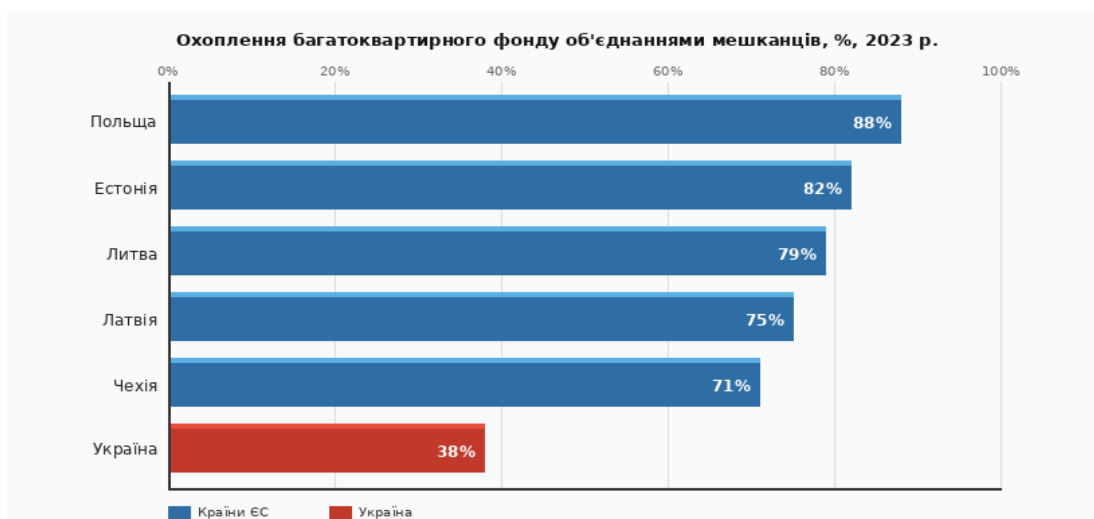


Рис. 2. Охоплення багатоквартирного фонду об'єднаннями мешканців,
2023 р., %

Джерело: складено автором за даними [9; 12]



Таке відставання зумовлено комплексом структурних причин: тривалою домінацією комунальних управляючих компаній з непрозорою системою тарифоутворення, низькою правовою обізнаністю мешканців, складністю процедури відокремлення земельної ділянки та відсутністю дієвих фінансових стимулів для масового переходу до ОСББ [13]. Водночас досвід Польщі та країн Балтії переконливо доводить, що при наявності послідовної державної підтримки й доступних механізмів фінансування цей розрив може бути подолано впродовж 10–15 років.

Регіональний аналіз розподілу ОСББ в Україні виявляє суттєві диспропорції між областями: найвищий рівень охоплення спостерігається у Харківській (48 %), Дніпропетровській (45 %), Львівській (44 %) та Одеській (41 %) областях, що корелює з рівнем урбанізації та економічного розвитку регіонів. Натомість у більшості областей центральної та північної України частка будинків під управлінням ОСББ не перевищує 25–28 %, що вказує на необхідність диференційованої регіональної політики стимулювання. Особливо гостро проблема стоїть у деокупованих громадах, де значна частина будівельного фонду потребує відновлення, а інституційна спроможність місцевого самоврядування суттєво підірвана [14].

Ключовою особливістю трансформації в країнах ЄС, що пройшли аналогічний шлях, є системна роль держави як гаранта та каталізатора змін. В Естонії в 1995–2005 роках держава законодавчо зобов'язала всі багатоквартирні будинки утворити форму самоврядування, запровадивши водночас Кредитний фонд допомоги квартирним асоціаціям з субсидуванням відсоткових ставок. У Польщі підтримку спільнот житлового будівництва (Wspólnoty Mieszkaniowe) забезпечило впровадження термофасадних програм з фінансуванням до 50 % вартості з державних джерел. Ці механізми є релевантними для адаптації в умовах України з урахуванням наявних бюджетних обмежень і євроінтеграційних стимулів [12].



Для системного аналізу потенціалу та ризиків трансформації ОСББ в євроінтеграційному контексті розроблено SWOT-матрицю, яка враховує специфіку вітчизняних умов та вимоги адаптації до стандартів ЄС у сфері управління житловим фондом (табл. 1).

Таблиця 1 - SWOT-аналіз трансформації ОСББ в Україні в
євроінтеграційному контексті

Код	Категорія	Знак	Зміст
S	Сильні сторони	+	Автономність управління; безпосередня участь мешканців у прийнятті рішень; стимул до ефективного господарювання; відповідальність за спільне майно
W	Слабкі сторони	–	Брак управлінських компетентностей; обмежена фінансова спроможність; правова складність реєстрації; низька цифрова грамотність частини мешканців
O	Можливості	+	Доступ до програм ЄБРР та ЄС (IQ Energy, UKEEP); впровадження ЕСКО-контрактів; цифровізація через Prozorro.Продажі; євроінтеграція та гармонізація законодавства
T	Загрози	–	Воєнно-економічна нестабільність; зростання тарифів ЖКГ; корупційні ризики при розподілі субсидій; міграційний відтік мешканців; технічна зношеність фондів

Джерело: розроблено автором

Наведений SWOT-аналіз свідчить, що сильні сторони та можливості ОСББ суттєво переважають слабкі сторони і загрози за умови ефективного державного регулювання та залучення євроінтеграційних ресурсів. Ключовими можливостями залишаються програми ЄБРР (IQ Energy), які за 2016–2020 роки профінансували утеплення понад 43 тис. домогосподарств України та грантові інструменти ЄС у рамках EU4Energy і Green Deal for Ukraine.

На основі аналізу теоретичних підходів та кращих практик ЄС запропоновано концептуальну модель інноваційного ОСББ, що включає чотири взаємопов'язані функціональні блоки.

Правовий блок передбачає вдосконалення статутних документів ОСББ відповідно до директив ЄС, впровадження механізмів медіації при вирішенні суперечок між мешканцями, формування прозорих процедур прийняття рішень із застосуванням е-голосування. Особливого значення набуває гармонізація українського законодавства у сфері управління спільним майном із Директивою



ЄС 2014/24/EU про публічні закупівлі та Директивою 2018/844/EU про енергетичні характеристики будівель [15].

Фінансовий блок охоплює диверсифікацію джерел фінансування поточного утримання і капітальних ремонтів будинку через поєднання внесків мешканців, субсидій держави, коштів програм ЄБРР та грантів ЄС (рис. 3). Перспективним інструментом є ЕСКО-контракти, що дозволяють реалізувати масштабні проєкти термомодернізації без авансових витрат ОСББ — погашення здійснюється за рахунок досягнутої економії на оплаті комунальних послуг [13].

За даними Міністерства фінансів України, середня вартість комплексної термомодернізації одного багатоквартирного будинку становить від 3 до 8 млн грн залежно від розміру та технічного стану. Для ОСББ це означає, що без зовнішнього фінансування самостійно здійснити такий проєкт вкрай складно: внески мешканців покривають лише 52 % поточних витрат на утримання будинку, не передбачаючи накопичення капітального ремонтного фонду у необхідному обсязі. Саме тому розвиток механізмів ЕСКО та доступ до програм ЄБРР є критично важливим для реалізації трансформаційного потенціалу ОСББ.



Рис. 3. Структура фінансування ОСББ в Україні, 2024 р., %

Джерело: розроблено автором за даними [9; 12]

Технологічний блок включає впровадження цифрових платформ управління будинком (ЖКТ-додатки для мешканців, системи онлайн-оплати,



електронного голосування та подачі заявок на ремонт), установку «розумних» лічильників енергоресурсів і вводи, інтеграцію з міськими IoT-мережами та платформами Smart City. Дослідження засвідчують, що цифровізація управлінських процесів ОСББ знижує адміністративні витрати на 20–35 % та підвищує рівень своєчасної оплати мешканцями на 15–25 % [7; 11].

Комунікаційний блок охоплює систему залучення мешканців до управлінських процесів через цифрові канали (чат-боти, мобільні додатки, електронні збори), програми підвищення правової та фінансової грамотності, механізми взаємодії ОСББ із місцевою владою в рамках публічно-приватного партнерства та з інститутами громадянського суспільства. Прозорість і відкритість управлінської інформації є ключовим чинником довіри мешканців і умовою успішного впровадження реформ [4; 6].

Для обґрунтування переваг інноваційної моделі ОСББ порівняно з альтернативними формами управління багатоквартирним фондом проведено порівняльний аналіз за ключовими критеріями (табл. 2).

Таблиця 2 - Порівняльний аналіз моделей управління
багатоквартирним фондом

Критерій	Управляюча компанія	ОСББ (традиційне)	ОСББ (інноваційне)
Форма власності	Приватна / комунальна	Колективна мешканців	Колективна + партнерства
Прозорість витрат	Низька	Середня	Висока (цифрові платформи)
Залучення мешканців	Мінімальне	Часткове	Активне (е-голосування)
Енергоефективність	Залежить від компанії	Ініціативи мешканців	Системні проекти (ЕСКО)
Доступ до фінансування ЄС	Обмежений	Частковий	Повний (через КО та банки)
Відповідність директивам ЄС	Низька	Часткова	Висока

Джерело: розроблено автором на основі [14]



Порівняльний аналіз переконливо демонструє, що інноваційна модель ОСББ є оптимальною з точки зору відповідності стандартам ЄС, прозорості управління, залучення мешканців та доступу до інноваційних фінансових механізмів. Зокрема, лише інноваційні ОСББ здатні в повній мірі скористатися програмами ЄБРР і грантовими інструментами ЄС, оскільки їх вимоги щодо прозорості, корпоративного управління та технічної документації є такими, що управляючі компанії комунальної форми власності, як правило, не задовольняють.

Особливо показовим є досвід Литви, де в 2009–2019 роках завдяки державній програмі багатоквартирної реновації в рамках ініціативи JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) термомодернізацію пройшли понад 3 000 будинків. Середня економія тепла склала 40–55 %, що значно знизило тарифне навантаження на домогосподарства і підвищило ринкову вартість квартир на 15–20 %. Центральну інституційну роль у цьому відіграли саме мешканські об'єднання — аналоги українських ОСББ, які виступали замовниками робіт і гарантами якості для банків-кредиторів, що суттєво знижувало транзакційні витрати фінансування [17].

Водночас порівняльний аналіз виявляє й суттєві відмінності, що необхідно враховувати при адаптації зарубіжного досвіду. По-перше, в Україні значно більша частка багатоквартирного фонду належить до серії «хрущовок» та типових радянських панельних будинків 1960–1980-х років, конструктивні особливості яких ускладнюють та здорожчують процес термомодернізації. По-друге, внаслідок воєнних дій частина будинків у постраждалих регіонах потребує не просто модернізації, а фактично відновлювального будівництва. По-третє, в Україні відсутня розвинена система іпотечного фінансування капітальних ремонтів, аналогічна тій, що функціонує в країнах ЄС.

На основі проведеного аналізу виокремлено п'ять пріоритетних напрямів державної політики, спрямованих на прискорення інноваційної трансформації ОСББ у контексті євроінтеграції.



Перший напрям — удосконалення нормативно-правової бази. Необхідна гармонізація Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» з Директивою ЄС 2018/844/EU щодо енергетичної ефективності будівель, спрощення процедури реєстрації ОСББ та оформлення права власності на земельну ділянку під будинком, запровадження стимулюючих норм для переходу будинків під управління ОСББ замість управляючих компаній [15].

Другий напрям — розвиток фінансових механізмів підтримки. Доцільно розширити програму «Доступна термомодернізація», збільшивши частку державного співфінансування з 20 до 35 % для будинків, що реалізують проєкти з повної термомодернізації. Необхідно розробити спеціальні продукти для ОСББ у державних банках (Укргазбанк, Ощадбанк) за зниженими ставками (5–7 % річних) та із тривалістю кредитування 15–20 років.

Третій напрям — цифровізація управлінської інфраструктури ЖКГ. Слід розробити єдину державну цифрову платформу для ОСББ, інтегровану з реєстром нерухомості, системою Prozorro та платіжними сервісами, яка забезпечить прозорість управління та спростить адміністративні процедури. Впровадження стандарту BIM для документування технічного стану будинків дозволить якісно покращити планування ремонтів та залучення фінансування.

Четвертий напрям — розбудова інституційної екосистеми ОСББ. Необхідно сформувати мережу регіональних центрів підтримки ОСББ (за аналогом польської системи Towarzystwo Budownictwa Społecznego), що надаватимуть безкоштовні консультації з правових, фінансових та технічних питань. Доцільним є формування саморегулювальних організацій управителів будинків з обов'язковою сертифікацією та страхуванням відповідальності.

П'ятий напрям — активізація євроінтеграційних механізмів фінансування. Необхідно створити єдиний координаційний центр для подання заявок ОСББ у програми ЄБРР (IQ Energy, UKEEP) та ЄС (EU4Energy, LIFE, Horizon Europe), розробивши стандартизовані пакети документів і надаючи ОСББ підтримку у підготовці проєктних заявок. За оцінками, повне використання наявних



євроінтеграційних механізмів фінансування дозволить залучити до 500 млн євро щорічно на термомодернізацію та цифровізацію ЖКГ України.

Комплексна реалізація запропонованих напрямів потребує координації зусиль центральних органів виконавчої влади (Мінрозвитку громад та територій, Мінфіну, Мінцифри), органів місцевого самоврядування, банківського сектору та міжнародних партнерів. Критично важливим є формування єдиного міжвідомчого координаційного органу — Ради з реформування ЖКГ — з чіткими повноваженнями і відповідальністю за реалізацію дорожньої карти трансформації галузі до 2030 року. Подібний механізм успішно функціонував у Польщі (Rządowe Centrum Bezpieczeństwa) та Чехії (Státní fond rozvoje bydlení) і дозволив синхронізувати правові, фінансові та технічні реформи у сфері ЖКГ.

Важливо підкреслити, що реалізація трансформаційної програми для ОСББ повинна враховувати специфіку воєнного часу та повоєнного відновлення. Зокрема, для деокупованих та постраждалих від бойових дій громад доцільне запровадження прискорених процедур реєстрації ОСББ та формування спеціального Фонду відновлення ЖКГ з пільговим фінансуванням у перший рік діяльності. Це дозволить забезпечити не лише відбудову пошкодженого фонду, а й його якісну модернізацію на стандартах ЄС, уникнувши відтворення застарілих технічних рішень та неефективних моделей управління.

Висновки. Проведене дослідження дозволяє сформулювати наступні узагальнюючі висновки щодо трансформації ОСББ як чинника інноваційного розвитку ЖКГ України в євроінтеграційному контексті. ОСББ є безальтернативною формою управління багатоквартирним фондом в умовах ринкової економіки та євроінтеграції. Аналіз досвіду Польщі, Естонії та інших постсоціалістичних країн ЄС підтверджує, що саме інституційна трансформація від комунальних управляючих компаній до ОСББ стала фундаментом успішного реформування ЖКГ і досягнення стандартів ЄС у сфері енергоефективності. Україна значно відстає від країн-членів ЄС за рівнем охоплення (38 % проти 75–88 %), що визначає пріоритетність державної підтримки розширення ОСББ.



Запропонована концептуальна модель інноваційного ОСББ, що інтегрує правовий, фінансовий, технологічний і комунікаційний блоки, формує цілісну архітектуру трансформації, спрямованої на підвищення енергоефективності, прозорості та залучення мешканців. Практична реалізація моделі потребує синхронізованих зусиль на рівні держави, місцевих органів влади, об'єднань та міжнародних партнерів. Результати SWOT-аналізу засвідчують, що євроінтеграційний вектор суттєво посилює можливості трансформації ОСББ через доступ до фінансових інструментів ЄБРР та ЄС. Водночас ефективне використання цих можливостей потребує подолання правових і кадрових бар'єрів та підвищення інституційної спроможності ОСББ. Цифровізація управлінських процесів ОСББ є необхідною умовою їх конкурентоспроможності й ефективності: впровадження цифрових платформ знижує адміністративні витрати на 20–35 %, підвищує рівень своєчасної оплати мешканців і забезпечує прозорість, необхідну для залучення зовнішнього фінансування. Обґрунтовані п'ять пріоритетних напрямів державної політики формують системний підхід до підтримки трансформації ОСББ, включаючи нормативно-правове вдосконалення, розвиток фінансових механізмів, цифровізацію, інституційний розвиток та активізацію євроінтеграційного фінансування. Реалізація цього комплексу заходів здатна залучити до 500 млн євро щорічно на модернізацію ЖКГ.

Окремо слід підкреслити роль ОСББ у реалізації Цілей сталого розвитку ООН, зокрема ЦСР 7 (Доступна і чиста енергія), ЦСР 11 (Сталі міста та спільноти) та ЦСР 13 (Пом'якшення наслідків зміни клімату). Масова термомодернізація будинків через механізм ОСББ може стати ключовим вкладом України у виконання зобов'язань Паризької угоди та умовою отримання «зеленого» фінансування від кліматичних фондів ЄС і Зеленого кліматичного фонду ООН. За розрахунками ЄБРР, повна термомодернізація 10 000 будинків в Україні щорічно скорочувала б викиди CO₂ на 2,1–2,8 млн тонн і знижувала споживання природного газу на 1,5–2,0 млрд куб. м.



Водночас слід визнати, що трансформація ОСББ є довгостроковим процесом, що потребує узгоджених і послідовних зусиль упродовж щонайменше 10–15 років. Досвід Литви та Польщі свідчить: ключовим фактором успіху є не разові заходи, а системна державна програма з чіткими показниками результативності, стабільним фінансуванням і механізмами незалежного моніторингу. В умовах України важливою умовою є забезпечення антикорупційної складової реформи — прозорий розподіл субсидій, відкриті реєстри ОСББ і публічна звітність управителів будинків як стандарт галузі.

Перспективи подальших досліджень охоплюють: кількісне моделювання ефекту масової термомодернізації ОСББ на показники енергоємності ВВП України; аналіз специфіки впровадження ЕСКО-контрактів у малих містах і сільській місцевості; розробку методологічного підходу до оцінювання цифрової зрілості ОСББ як бенчмарку для доступу до євроінтеграційних фінансових програм.

Список використаних джерел

1. Бубенко П. Т., Бубенко О. П. Інноваційна складова реформування підприємств житлово-комунальної сфери. *Бізнес Інформ*. 2022. № 1. С. 267–273. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-1-267-273>
2. Колпаков А. В. Адміністративно-процедурна форма утворення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. *Київський часопис права*. 2024. № 4. DOI: <https://doi.org/10.32782/klj/2024.4.11>.
3. Козик В. В., Марко О. Й. Державна політика підвищення енергоефективності житлового будівництва в країнах ЄС. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2025. Т. 7, № 1. С. 316–325. DOI: <https://doi.org/10.23939/smeu2025.01.316>
4. Демошенко Г., Бардах О. Цифровізація у сфері житлово-комунального господарства: загальний тренд модернізації. *Аспекти публічного управління*, 2021. 9(SI (1), 16-19. DOI: <https://doi.org/10.15421/152153>



5. Оборонов Т. Ю., Шовкалюк М. М., Ткач М. О. Огляд програм підтримки комплексних проєктів з підвищення енергоефективності в житлових будівлях та аналіз результатів їх впровадження. *Енергетика: економіка, технології, екологія*. 2025. № 1. DOI: <https://doi.org/10.20535/1813-5420.1.2025.324195>
6. Протасова Є. Порівняльний аналіз форм управління спільною власністю в Україні та поза її межами. *Український журнал будівництва та архітектури*. 2023. № 3. С. 45–52. URL: <https://uajcea.pgasa.dp.ua/article/view/277265>
7. Тетерін О., Гунька Б., Процак К. Цифровізація в житлово-комунальному господарстві територіальних громад: переваги та перешкоди. *Економіка та суспільство*. 2024. № 70. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-143>
8. Хомин В. С. Принципи та інструменти енергетичної трансформації в ЄС: правові аспекти. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2024. № 3. С. 223–229. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-3/50>
9. Міністерство розвитку громад та територій України. URL: <https://mindev.gov.ua/>
10. Gillham E., Nolden C., Banks N., Parrish B., Mose T. M., Sugar K. Facilitating application of the energy service concept: Development of an analytical framework. *Energy Policy*. 2023. Vol. 178. Article 113584. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2023.113584>
11. Malagnino A., Di Giuseppe E., D’Orazio M. Building Information Modeling and Internet of Things integration for smart and sustainable buildings. *Journal of Cleaner Production*. 2021. Vol. 313. Article 127947.
12. Eurostat (Євростат). Офіційний сайт статистики Європейського Союзу. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat>
13. Котвицька Н.М., Барсегян С.В., Лелюх І.В. Фінансові інвестиції як ключовий інструмент розвитку системи житлово-комунального господарства України. *Агросвіт*. Випуск № 22. 2024. С. 70-76. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2024.22.70>



14. Teremetskyi V. Current situation and transformation ways of housing policy in Ukraine. *Social & Legal Studios*. 2024. Vol. 7, No. 1. P. 164–173. DOI: <https://doi.org/10.32518/sals1.2024.164>
15. Оцінювання регуляторного впливу транспозиції та імплементації Директив EPBD 2010/31/ЄС та EPBD 2018/844/ЄС в Україні. 2024. URL: https://hub.unido.org/sites/default/files/publications/BSI%20Assessment%20UA_compressed%20%281%29.pdf
16. Козик В. В., Марушак У. Д., та Марко О. Й. Оцінка енергоефективності в життєвому циклі об'єктів житлового будівництва. *Business Inform*, 2024. 5(0), 201–207. URL: https://www.business-in-form.net/export_pdf/business-inform-2024-5_0-pages-201_207.pdf
17. Mihailova D. Redefining business models for the energy transition: Social innovation and sustainable value creation in the European energy system. *Energy Research & Social Science*. 2023. Vol. 100. Article 103114. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.erss.2023.103114>