

9. Современные процессы модернизации экономики зарубежных стран / Отв. ред. В.Б. Кондратьев. – М.: ИМЭМО РАН, 2012. – 364 с.
10. Лібанова Е.М. Соціальні проблеми модернізації української економіки / Е.М. Лібанова // Демографія і соціальна політика. – 2012. – № 1. – С. 5-22.
11. Бужимська К.О. Модернізація економіки: технологічно-структурний аспект / К.О. Бужимська // Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія : Економічні науки. – 2009. – № 3. – С. 214-217.
12. Філіпенко А. Модернізація економіки України в умовах глобалізації / А. Філіпенко // Вісник НАН України. – 2000. – № 1. – С. 34-43.
13. Коврыжко В.В. Экономическая модернизация трансформирующихся экономик / В.В. Коврыжко // Вопросы регулирования экономики. – 2010. – № 1. – С. 39-46.
14. Ляшенко В.І. Україна ХХІ: неоіндустріальна держава або «крах проекту»? : [монографія] / В.І. Ляшенко, Є.В. Котов ; НАН України, Ін-т економіки пром-сті ; Полтавський ун-т економіки і торгівлі. – К., 2015. – 196 с.
15. Геєц В. Валерий Геєц: «Украина обречена на модернизацию своей экономики» [Электронный ресурс] / Интервью вел К. Косаковский // Inpress.ua. – 2013. – 6 ноября. – Режим доступа : <http://inpress.ua/ru/economics/19433-ukraina-obrechena-na-modernizatsiyu-svoey-ekonomiki-valeriy-geets>.
16. Геєць В.М. Суспільство, держава, економіка: феноменологія взаємодії та розвитку / В.М. Геєць ; НАН України ; Ін-т екон. та прогнозів. НАН України. – К., 2009. – 864 с.
17. Чухно А.А. Модернізація економіки та економічна теорія / А.А. Чухно // Економіка України. – 2012. – № 10. – С. 24-33.
18. Структурні зміни та економічний розвиток України / За ред. Л.В. Шинкарук ; Ін-т екон. та прогнозування. – К. : ВПЦ «Експрес», 2011. – 696 с.

УДК 338.48

**Бойко М.Г.**

*доктор економічних наук, професор,  
завідувач кафедри готельно-ресторанного бізнесу  
Київського національного торговельно-економічного університету*

**Охріменко А.Г.**

*кандидат економічних наук, доцент,  
доцент кафедри готельно-ресторанного бізнесу  
Київського національного торговельно-економічного університету*

**Расулова А.М.**

*кандидат економічних наук,  
доцент кафедри готельно-ресторанного бізнесу  
Київського національного торговельно-економічного університету*

## КОНЦЕПТУАЛЬНІ ОСНОВИ РОЗВИТКУ КОРПОРАЦІЙ У ТУРИСТИЧНОМУ ТА ГОТЕЛЬНО-РЕСТОРАННОМУ БІЗНЕСІ

Стаття присвячена обґрунтуванню концептуальних основ розвитку корпорацій туристичного та готельно-ресторанного бізнесу на основі ідентифікації їх характерних рис. Розкрито значення корпоративних відносин та проблеми розвитку корпорацій у сфері туристичного та готельно-ресторанного бізнесу. Узагальнено характеристики моделі управління корпораціями в туристичному, готельному та ресторанным бізнесі України.

**Ключові слова:** корпорація, корпоративні відносини, транснаціональні компанії, туристичний, готельний та ресторанный бізнес.

### **Бойко М.Г., Охріменко А.Г., Расулова А.М. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ КОРПОРАЦИЙ В ТУРИСТИЧЕСКОМ И ГОСТИНИЧНО-РЕСТОРАННОМ БИЗНЕСЕ**

Статья посвящена обоснованию концептуальных основ развития корпораций в туристическом и гостинично-ресторанном бизнесе на основе идентификации их характерных черт. Раскрыто значение корпоративных отношений и проблемы развития корпораций в сфере туристического и гостинично-ресторанного бизнеса. Обобщены характеристики модели управления корпорациями в туристическом, гостиничном и ресторанным бизнесе Украины.

**Ключевые слова:** корпорация, корпоративные отношения, транснациональные компании, туристический, гостиничный и ресторанный бизнес.

### **Boyko M.G., Ohkrimenko A.G., Rasulova A.M. CONCEPTUAL ASPECTS OF CORPORATIONS DEVELOPMENT IN TOURISM AND HOTEL-AND-CATERING INDUSTRY**

The article addresses the issue of substantiation of conceptual aspects in the corporate development of corporations which work within tourist and hotel-and-catering businesses, based on identifying characteristics of them. In this article there is revealed the importance of corporate relations in this sector and there is also highlighted the problems of development in these spheres. There are summarized characteristics of the management model appropriate for Ukrainian corporations working in the tourism, hotel and catering business.

**Keywords:** corporation, corporate relations, multinationals, tourism, hotel and restaurant business.

**Постановка проблеми.** Туризм, готельний та ресторанный бізнес як сектори економіки, що суттєво впливають на платіжний баланс країни, останні два роки перебувають на етапі зниження показників через скорочення рівня в'їзного потоку туристів на 5-7%.

Незважаючи на усі складнощі розвитку, виразною тенденцією туристичного, готельного та рес-

торанного бізнесу є посилення процесів інтеграції, глобалізації, і, як наслідок, – зростання впливу корпоративних утворень. Відповідно, необхідність аналізу специфіки функціонування та розвитку корпорацій туристичного та готельно-ресторанного бізнесу є очевидною і має важливе значення для визначення чинників конкурентоспроможності, розроблення

стратегій як окремих суб'єктів ринку, так і даного сектору в цілому.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми розвитку корпорацій загалом займають особливе місце в роботах українських науковців. Процеси, які відбуваються в туристичному, готельному та ресторанному бізнесі є досить специфічними і потребують глибокого вивчення. Серед дослідників цих явищ варто виділити В.С. Саламатіну [10], що аналізує транснаціоналізацію туристичного ринку через еволюційні процеси; М.В. Босовську [5] та Л.А. Любимову [7], які досліджують інтеграційні процеси в управлінні підприємствами туристичного та готельного бізнесу; В.Н. Парсяк [8], що розглядає малий бізнес у системі корпоративних відносин, та інші. Проте постійні зміни зовнішніх факторів впливу та необхідність врахування галузевої специфіки, потребують постійних послідовних досліджень розвитку корпорацій туристичного та готельно-ресторанного бізнесу.

**Постановка завдання.** На основі викладеного можна сформулювати наукове завдання, яке спрямоване на узагальнення концептуальних основ розвитку корпорацій туристичного, готельного та ресторанного бізнесу, обґрунтування значення та складності формування корпоративних відносин у цьому секторі економіки; визначення загальних ознак моделі управління корпораціями в туристичному, готельному та ресторанному бізнесі України.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Корпоративне управління є однією із найпоширеніших форм організації бізнес-середовища як у світі, так і в Україні. Передумовами дослідження особливостей та перспектив формування корпоративних відносин у туристичному та готельно-ресторанному бізнесі є:

а) проникнення міжнародних туристичних, готельних і ресторанних мереж на галузевий ринок України та поступове зміцнення їх позицій;

б) глибока інтеграція вітчизняних корпорацій цього сектору у світове економічне співтовариство на фоні глобалізаційних процесів; певна зміна пріорите-

тів в їх інвестиційній політиці;

в) необхідність та важливість формування інвестиційної привабливості ринку послуг туристичних та готельно-ресторанних підприємств України;

г) визнання на державному рівні «курортно-рекреаційної сфери і туризму» пріоритетною сферою згідно з Розпорядженням Кабінету міністрів України № 843-р від 14.08.2013 р. [1].

Базовим аспектом даного дослідження є визначення сутності категорії «корпорація» та суб'єктів ринку, які є її складовими. У науковому, законодавчому та практичному середовищі мають місце різні трактування цього поняття, часом досить суперечливі. Існуючі певні відмінності, характерні для його розуміння в нашій країні та закордоном, пояснюються історичними, економічними, правовими, політичними та соціальними факторами. Не вдаючись у деталі полеміки, погоджуємося із думкою В.Н. Парсяк, що під корпорацією слід розглядати «будь-яку формалізовану інтеграцію активів (капіталу, виробничих потужностей, робочої сили, знань, досвіду тощо) з метою створення нового або збільшення існуючого підприємницького потенціалу, здатного найкращим чином утілити бізнес-ідею (план, проект) та збільшити на цьому підґрунті прибуток від господарської діяльності або отримати інший ефект, передбачений обраною стратегією» [8, с. 102].

Необхідно також зазначити, що ототожнювати корпорації лише з акціонерними товариствами неможливо, оскільки існують організаційно-правові форми, які є більш складними корпоративними утвореннями. Відповідно, беручи за основу дослідження І. Ігнат'євої та О. Гарафонові, вважаємо, що «корпорація» відповідає таким основним аспектам: 1) синонімію поняттям «компанія» – в американській економіко-правовій системі це господарюючий суб'єкт, капітал якого отриманий пайовою участю декількох осіб; 2) інтегрована структура, що особливою чином впорядковує майнові відносини при спільному веденні бізнесу; 3) надфірмове об'єднання (організаційно-оформлене як концерн, група компаній, холдинг, бізнес-альянс), що концентрує права

Таблиця 1

**Корпоративний статус власників корпорацій  
у готельно-ресторанному бізнесі України станом на II кв. 2015 р.**

Назва корпорації, місце розташування	Характеристики домінуючого власника акцій		
	% акцій від загальної кількості	тип особи	місце реєстрації
ПАТ «ГК «Либідь», Київ	11,5	юридична	Україна
ПАТ «Готель Голосіївський», Київ	29,3	юридична	Україна
ПАТ «ГК Братислава», Київ	24,0	юридична	Кіпр
ПАТ «Готель «Прем'єр Палац», Київ	62,2	юридична	Кіпр
ПАТ «Готель «Славутич», Київ	24,9	юридична	Україна
ПАТ «ТГК «Дністер-Львів», Львів	50,5	юридична	Кіпр
ПАТ «ГТК «Інтурист-Закарпаття», Ужгород	25,4	юридична	Україна
ПАТ «Готель «Поділля», Хмельницький	57,0	фізична	Україна
ПАТ «Готель «Мир», Харків	65,0	фізична	Україна
ПрАТ «Готель «Дніпро», Київ	100,0	юридична	Україна (ДУС)
ПрАТ «Президент-Готель», Київ	100,0	юридична	Україна (ФДМУ)
ПрАТ Київський готель «Мир», Київ	32,6	юридична	Росія
ПрАТ «Готель «Салют», Київ	19,5	юридична	Багамські острови
ПрАТ «Савой» готель «Вінниця», Вінниця	15,6	фізична	Україна
ПрАТ «Готель «Харків», Харків	41,3	юридична	Україна
ПрАТ «Готель «Лучеськ», Луцьк	74,8	юридична	Україна
ПрАТ «Готельний комплекс «Бригантина», Херсон	81,5	юридична	Україна
ПрАТ «Укрпрофтур»	96,1	юридична	Україна (ФІПСУ)

Джерело: Складено на основі опрацювання [2]

власності та контролю над діяльністю інших підприємств [6, с. 21].

Корпоративний сектор туристичного та готельно-ресторанного бізнесу України представлений: 1) вітчизняними підприємствами, переважна більшість яких діють у формі акціонерних товариств, менше у вигляді об'єднання підприємств; 2) транснаціональними компаніями, які представлені на ринку, в основному, у формі франчайзингових мереж та контрактного управління.

На основі проведеного дослідження сформульовані риси, що відображають характеристики процесів функціонування і розвитку корпорацій туристичного та готельно-ресторанного бізнесу України:

1. Чинниками корпоратизації туристичного, готельного і ресторанного бізнесу є: структуризація ринку; особливості споживання послуг; технологічні процеси; взаємозв'язок виробничих процесів; територіальна розмежованість; інноваційність та інвестиційна активність тощо.

2. Особливості створення. На відміну від зарубіжних туристичних та готельних корпорацій, що розпочали своє функціонування шляхом заснування, в Україні більшість таких корпорацій була створена шляхом приватизації державних чи комунальних підприємств. Певні виключення характерні для ресторанних закладів.

3. Переважання моделі мережевих відносин, що характеризується наявністю бізнес-груп, контрольованих кланом домінуючих партнерів. Основним інструментом контролю є система перехресного володіння, практична відсутність міноритарних акціонерів, що підтверджується досить високою питомою

вагою найбільшого власника у структурі капіталу корпорацій (табл. 1).

4. Наявність реєстрації власників, що володіють найбільшою питомою вагою окремих корпорацій у класичних офшорних зонах (Багамські острови) та так званих «респектабельних» офшорах (Кіпр, Великобританія), де дохід не оподатковується взагалі або оподатковується за низькими ставками. Непрозорість корпоративних взаємовідносин ускладнює визначення кінцевих бенефіціарів корпорацій.

5. Особливості формування відносин власності, розподіл повноважень учасників та контроль у корпорації свідчать про перевагу суб'єктів ринку, окремі власники яких мають блокуючий пакет (25,0% + акція), контрольний (50,0% + 1 акція) та повний контроль (75,0% + 1 акція).

6. Низький розвиток українського фондового ринку впливає на джерела залучення капіталу до корпоративного сектору туристичного та готельно-ресторанного бізнесу. Відтак, галузеві корпорації позбавлені можливостей доступу до більш дешевих, порівняно з іншими, джерел капіталу, залучати інвестиції, використовуючи засоби та потенціал фондового ринку. У міжнародній корпоративній практиці випуск цінних паперів (акцій, облігацій) є найефективнішим джерелом одержання додаткових ресурсів для фінансування поточної господарської діяльності, довгострокових проектів підприємств, проте є нехарактерним для туристичного, готельного та ресторанного бізнесу України – лише деякі корпорації пройшли лістинг на вітчизняних біржах. Зокрема, на біржі «Перспектива», яка на сучасному етапі має найбільші обсяги торгів в Україні, проце-

Таблиця 2

**Характеристика суб'єктів готельно-ресторанного бізнесу, внесених до біржового списку ПАТ «Фондова біржа ПФТС»**

Назва корпорації	Вид цінних паперів	Номинальна вартість цінних паперів, грн	Кількість цінних паперів у випуску, тис. шт.	Дата включення
ПАТ «ГК Братислава»	акції	2,14	5490,5	20.01.15
ПАТ «Готель Голосіївський»	акції	0,25	61424,3	30.12.14
ПАТ «Готель «Прем'єр Палац»	акції	0,25	1466800,0	13.01.15
ПАТ «Готель «Поділля»	акції	0,25	7 344,8	13.01.15
ПАТ «Готель «Мир» Харків	акції	0,50	5 230,1	30.12.14

Джерело: розроблено за [3]

Таблиця 3

**Характеристика міжнародних корпорацій туристичного, готельного та ресторанного бізнесу, присутніх на українському ринку, станом на II квартал 2015 р.**

Назва корпорації	Назва фондової біржі, на якій пройшли лістинг корпорації	Ринкова капіталізація, млрд дол. США	Прибуток (збиток) на акцію (ESP)	Коефіцієнт ціна/прибуток (PE ratio)	Дивідендна прибутковість, (dividend yield) %
<b>Готельний бізнес</b>					
Accor S.A.	Паризька	11,2	1,78	26,53	2,14
Hilton Worldwide	Нью-Йоркська	23,66	0,66	36,3	не вказано
Hyatt Hotels	Нью-Йоркська	7,3	1,83	27,09	не вказано
IHG	Нью-Йоркська	8,64	2,13	16,98	
Rezidor Hotel Group	Стокгольмська	0,5	не вказано	не вказано	0,87
Starwood Hotels & Resorts	Нью-Йоркська	12,3	3,35	21,28	2,1
<b>Туристичний бізнес</b>					
TUI AG	Франфуртська	10,0	0,78	21,49	1,97
<b>Ресторанний бізнес</b>					
McDonald's	Нью-Йоркська	92,6	4,32	22,47	3,5
YUM! Brands Inc.	Нью-Йоркська	35,1	2,03	39,48	2,05
Domino's Pizza Inc.	Нью-Йоркська	5,9	3,1	36,03	1,11

Джерело: розроблено за [11]

дуру лістингу пройшли ТОВ «Санаторій «Борисфен» (облігації) та ПАТ «Центр торгівлі та відпочинку» (акції). Більш активніше суб'єкти туристичного та готельно-ресторанного бізнесу реєструються у біржовому списку ПАТ «Фондова біржа ПФТС», яка є другою в Україні (табл. 2).

7. Має місце призупинення обігу акцій через негативний вплив зовнішнього середовища та зміну організаційно-правової форми підприємства, наприклад, у серпні 2015 р. було зупинено обіг акцій ПрАТ «Аркадія» (готельний комплекс м. Одеси) у зв'язку із перетворенням у ТОВ.

8. На зарубіжних фондових ринках українські туристичні, готельні та ресторани корпорації практично не представлені, що ускладнює їх доступ до ринку капіталів, відображує стан цього сектору економіки та країни у цілому. У розвинутих економіках світу відбуваються протилежні процеси, що характеризуються активністю проходження процедури лістингу більшості готельних та рестораних корпорацій.

У таблиці 3 представлена інформація про окремі корпорації світу, що функціонують на українському ринку. У даному контексті необхідно зазначити, що в Україні у 2015 р. представлено 10 світових готельних мереж (Accor S.A., Best Western, Hilton Worldwide, Hyatt, Fairmont Raffles Hotels International, IHG, Rixos Group, Rezidor Hotel Group, Starwood Hotel Group, Wyndham Hotel Group).

9. Кризові явища блокують процес входження на український ринок міжнародних мереж, проте серед перспективних заявок на 2015 р. є очікуване відкриття готелів Park Inn, Aloft, Renaissance та 3 готелів під брендом Ibis. Представники міжнародного корпоративного сектору у ресторанным бізнесі менш активні, зокрема найбільші ресторани мережі світу Burger King та Subway поки що не бачать перспектив розвитку на нашому ринку.

10. Прослідковується зародження процесів формування національних мереж, особливо на ринку ресторанным бізнесу (холдинг «Фест!», «23 ресторани», «Козирна карта», «Мирова карта», «Швидко», «Пузата хата» та інші). Щодо готельного бізнесу, то в Україні існує лише три національних готельних оператори: Premiere-Hotels International (7 готелів), Reikartz Hotels&Resorts (14 готелів) та Royal Hospitality Group.

Серед причин низького рівня розвитку національних готельних та рестораних мереж в Україні можна відзначити: 1) високий ризик інвестування; 2) недостатність та відсутність значних фінансових можливостей залучення із фондового ринку; 3) брак кваліфікованих кадрів у корпоративному управлінні та готельно-ресторанным бізнесі зокрема; 4) недостатність державної підтримки.

До переваг розвитку національних мереж належать: а) краще знання особливостей вітчизняного ринку сфери гостинності, глибше розуміння потреб

споживачів; б) налагодження партнерських зв'язків із постачальниками та іншими контрагентами, сприяння їх розвитку; в) формування позитивного іміджу готельно-ресторанным бізнесу та країни.

11. Процес транснаціоналізації бізнесу розглядається міжнародними інвесторами як один із секторів прибуткового вкладення капіталу за кордоном. Особливо великі перспективи його впровадження має туристичний бізнес, які пов'язні з довгостроковою тенденцією зростання міжнародних туристичних потоків, розширенням їх географії та поступовим входженням до світового туризму країн, з менш розвинутою економікою, зокрема України.

12. Українська корпоративна модель управління у туристичному, готельному та ресторанным бізнесі більше тяжіє до американської, для якої характерна наявність значної кількості стейкхолдерів. Таке явище породжує конфлікт інтересів, застосування не завжди чесних методів ведення боротьби у корпоративному секторі, зокрема рейдерство.

На основі проведеного дослідження можна узагальнити та виділити характерні риси сучасної моделі управління корпораціями в туристичному, готельному та ресторанным бізнесі України (табл. 4).

Розвиток та адаптація вітчизняного корпоративного сектору у туристичному та готельно-ресторанным бізнесі до міжнародних правил та умов ведення бізнесу у перспективі матимуть позитивні наслідки, зокрема: 1) формування сприятливого інвестиційного клімату на ринку; 2) підвищення ефективності використання капіталу; 3) переваги економії від раціонально організованої роботи над масштабами виробництва; 3) формування мультиплікаційного ефекту впливу на інші (суміжні) галузі та сфери діяльності; 4) можливість залучення значних капіталів та вирішення глобальних проблем; 5) можливості диверсифікації та спеціалізації виробництва.

**Висновки з проведеного дослідження.** Сучасний період розвитку підприємництва характеризується яскраво вираженими передумовами для міжнародного руху капіталів через посередництво туристичної та суміжних з нею діяльностей. Розвиток корпорацій туристичного та готельно-ресторанным бізнесу в значній мірі відображає специфіку та проблеми корпоративного сектору України в цілому. Проте існують певні специфічні особливості, пов'язані із: 1) глибкою залученістю цієї сфери бізнесу до міжнародної економіки, що сприяє появі на українському ринку транснаціональних корпорацій; 2) специфічністю туристичної діяльності як «невидимої торгівлі», що включає «невидимий експорт/імпорт»; 3) потребою державної підтримки, зокрема іміджевого спрямування; 4) слабкою залученістю учасників бізнес-відносин до фондового ринку.

Розуміння значущості вказаних процесів, інтенсифікація зусиль бізнесу та держави сприятимуть розвитку сфери гостинності України, її адаптації до стандартів міжнародного рівня.

Таблиця 4

**Характеристика моделі управління корпораціями в туристичному, готельному та ресторанным бізнесі України**

Критерії моделі	Існуючий стан	Бажаний стан
Основні інвестори	Власники; держава	Інституційні інвестори, населення, банки
Основні методи залучення капіталу	Об'єднання капіталів, збільшення статутного капіталу	Емісія цінних паперів, банківські кредити
Рівень концентрації власності	Концентрований контроль	Децентралізований контроль
Ключові цінності	Прибуток, частка ринку	Прибуток, частка ринку, соціальна відповідальність

Джерело: розроблено авторами

**БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:**

1. Про затвердження переліку пріоритетних галузей економіки : Розпорядження Кабінету міністрів України № 843-р від 14.08.2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.interbuh.com.ua>.
2. Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://smida.gov.ua>.
3. Біржовий список ПФТС [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.pfts.ua>.
4. Бойко М.Г. Цінісно орієнтоване управління в туризмі : монографія / М.Г. Бойко. – К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2010. – 524 с.
5. Босовська М.В. Інтеграційні процеси в туризмі : монографія / М.В. Босовська. – К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2015. – 832 с.
6. Ігнат'єва І.А., Гарафонов О.І. Корпоративне управління : підручник. – К. : Центр учбової літератури, 2013. – 600 с.
7. Любимова Л.А. Интеграционные процессы в управлении предприятиями туристского и гостиничного бизнеса // Социально-экономические явления и процессы. – № 10(032), 2011. – С. 117-121.
8. Парсяк В.Н. Малий бізнес в системі корпоративних відносин : монографія / Парсяк В.Н. – Херсон : ОЛДІ-плюс, 2003. – 456 с.
9. Про затвердження переліку пріоритетних галузей економіки : Розпорядження Кабінету міністрів України № 843-р від 14.08.2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua>.
10. Саламатина В.С. Транснаціоналізація як тренд розвитку туристического рынка: исторические формы и современная отраслевая специфика // Вестник ДГТУ, 2010. Т. 10. № 7(50). – С. 1137-1145.
11. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.finanz.ru>.

УДК 332.87

**Гончарова З.В.***кандидат економічних наук,**доцент кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві**Харківського національного університету міського господарства**імені О.М. Бекетова***СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ В УКРАЇНІ**

У статті досліджено стан житлового фонду та створення суб'єктів ринку послуг з управління та утримання житла. Проаналізовано варіанти управління та обслуговування будинку в Україні та зарубіжних країнах. Обґрунтовано необхідність впровадження змін у формуванні ефективного власника житла, що сприятимуть належному управлінню житловими будинками, забезпеченню збереження і розвитку житлового фонду України.

**Ключові слова:** власник, житлово-комунальне господарство, житловий фонд, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, реформування, розвиток, управитель.

**Гончарова З.В. СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ В УКРАИНЕ**

В статье исследовано состояние жилищного фонда и создание субъектов рынка услуг по управлению и содержанию жилья. Проанализированы варианты управления и обслуживания дома в Украине и зарубежных странах. Обоснована необходимость внедрения изменений в формировании эффективного собственника жилья, которые будут содействовать надлежащему управлению жилыми домами, обеспечению сохранения и развития жилищного фонда Украины.

**Ключевые слова:** собственник, жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд, объединение совладельцев многоквартирных домов, реформирование, развитие, управляющий.

**Goncharova Z.V. MODERN TENDENCIES OF REFORMATION HOUSING STOCK MANAGEMENT IN UKRAINE**

In the article the state of the housing stock and the creation of subjects of the market of services for the management and maintenance of housing. Analyze options management and maintenance of the house in Ukraine and foreign states. The necessity of introduction of changes in the formation of effective owner of housing, which will contribute to the proper management of apartment buildings and, in turn, will ensure the preservation and development of the housing stock in Ukraine.

**Keywords:** owner, of housing and communal services, housing stock, condominiums, reform, development, manager.

**Постановка проблеми.** Потреба у житлі виступає однією із первинних потреб людини, згідно з відомою пірамідою А. Маслоу, і в усі часи відіграє важливу роль у житті людей. Незалежно від екологічних, політичних, економічних, соціальних умов країн населення використовує усі можливі способи по забезпеченню комфортних умов і безпеки свого проживання. Із впровадженням в Україні європейських стандартів життя досить високі вимоги висуваються до стандартів якості надання житлово-комунальних послуг (ЖКП), а, отже, й до експлуатації житлових будинків та належного забезпечення житлових умов.

На сьогодні головною проблемою житлового фонду в Україні є його зношеність, що пов'язано

з відсутністю належного технічного обслуговування, критичним рівнем недоремонту, недостатнім фінансуванням необхідних заходів.

У зв'язку з цим особливої актуальності набувають питання ефективного управління житловими багатоквартирними будинками у процесі подальшого реформування і розвитку системи управління житловим фондом України.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій** свідчить, що питаннями функціонування та розвитку житлово-комунального господарства присвячено роботи багатьох провідних вітчизняних і зарубіжних вчених та економістів.

Зокрема, у працях Н.Ф. Бреусова, П.Т. Бубенко, В.В. Бузирьова, З.В. Герасимчук, О.В. Димченко,