

6. Конституція України – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=254%EA%2F96-%E2%F0&p=1201445214697473> – текст з екрану.

7. Господарський кодекс України – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2768-14&p=1201445214697473> – текст з екрану.

8. Закон України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1952-15&p=1201445214697473> – текст з екрану.

9. Закон України „Про іпотеку” – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=898-15&p=1201445214697473> – текст з екрану.

10. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440 „Про затвердження Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1440-2003-%EF&p=1201445214697473> – текст з екрану.

11. Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. № 1442 „Про затвердження Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна" – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1442-2004-%EF> – текст з екрану.

12. Закон України „Про оцінку земель” – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1378-15&p=1201445214697473> – текст з екрану.

13. Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І., Павліха Н.В., Кривов'язюк І.В. Ринок нерухомості. – 2-е вид. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.

Отримано 03.01.2008

УДК 332.74

Н.В.ШОКУРОВА

Харківська національна академія міського господарства

ЖИТЛОВА НЕРУХОМІСТЬ ЯК ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

Розглядаються теоретичні та практичні засади житлової нерухомості як об'єкту комерційного обороту в Україні в умовах ринкової трансформації. Аналізуються особливості товару «житлова нерухомість», а саме його подвійний характер: житловий фонд (як об'єкт власності) і житлові послуги. Наведено характеристики житлової нерухомості, обгрунтовано типи її характеристик.

У процесі переходу до ринкової економіки Україна зіткнулася з низкою нових для неї завдань. У ряді цих завдань одним з основних є вивчення ринків, їх аналіз і прогнозування. Ринок нерухомості стрімко розвивається та має великі перспективи. Протікаючи в ньому процеси відіграють велику роль у розвитку соціально-економічної сфери не тільки конкретного міста, а й країни в цілому.

Серед сегментів ринку нерухомості виділяється ринок житла. Це один з крупних сегментів, він найбільш рухомий і еластичний.

Актуальність обраної теми полягає в огляді житлової нерухомості як об'єкту комерційного обороту.

Питання ціноутворення на ринку житлової нерухомості досліджували як вітчизняні, так і зарубіжні автори, серед яких можна відмітити: Г.В.Висоцька, Т.Г.Молодченко-Серебрякова, Л.П.Белих, В.О.Го-

ремикін, А.Г.Грязнова, М.А.Федотова, Е.І.Тарасевич [1, 6-9] та ін.

Основною метою даної статті є виокремлення особливостей житлової нерухомості як об'єкту комерційного обороту в Україні.

Розгляд житла як об'єкта економічної оцінки припускає дослідження такого кола проблем, як: економічні основи оцінки житлової нерухомості; існуючі підходи і методи індивідуальної і масової оцінки житлової нерухомості, їх порівняння з метою виділення найбільш прийнятних до використання в Україні; гедонічна модель ціноутворення.

Одним і тим же словом "житло" позначаються два, що принципово відрізняються один від одного, поняття. Перше з них, яке економісти називають житловим фондом, відноситься до самих будов або будинків. Друге поняття відноситься до аспекту поточного функціонування житла. Кожна одиниця житлового фонду може проводити ряд споживчих послуг: служити притулком, засобом розвитку сім'ї, місцем відпочинку і т.д. Все це називають житловими послугами. Дійсно, якщо одиниця житлового фонду не зруйнована або фізично не пошкоджена, вона проводить безперервний потік житлових послуг. Саме цю сторону поняття "житло" ми маємо на увазі, коли вивчається, наприклад, ринок житла, що наймається, оскільки на цьому ринку продаються і купуються не будови, а житлові послуги, що поставляються цими будовами [1].

Поняття житловий фонд і житлові послуги взаємозв'язані, оскільки використання житлового фонду і є процес надання житлових послуг. Для тих, хто мешкає в будинку, ці поняття зливаються, відмінності виявляються під час оренди. Проте для нас, житлові послуги не є об'єктом дослідження. Виходячи з мети дослідження, об'єктом є житловий фонд як сукупність всіх житлових приміщень, незалежно від форми власності, включаючи житлові будинки, спеціалізовані будинки, службові житлові приміщення, квартири та інші житлові приміщення, призначені для тривалого мешкання.

Житловим визнається приміщення, що призначене для постійного мешкання громадян і відповідає встановленим санітарним, протипожежним, містобудівним і технічним вимогам. Придатність для постійного мешкання означає можливість мешкання в приміщенні протягом всіх сезонів року, а не тільки в літній час, тому не визнаються житловими приміщеннями дачні некапітальні будови, оскільки вони не призначені для мешкання в них взимку. Житлове приміщення має бути впорядкованим стосовно умов населеного пункту, в якому знаходиться. Не відносяться до житлових приміщень різні тимчасові споруди типу вагонів, збірно-розбірних будиночків та ін.

Очевидно, що одна частина житлового фонду є соціальним бла-

гом, а інша – об'єкт комерційного обороту, що є об'єктом купівлі-продажу, товаром. Оскільки мета дослідження – оцінка житлової нерухомості, то соціальне благо виключаємо, а акцентуємо увагу на житлі як об'єкті комерційного обороту. А зі всієї сукупності житлового фонду – на квартирах у багатоквартирних житлових будинках; житлових будинках на одного або декілька господарів.

Житло як об'єкт комерційного обороту володіє всіма якостями, властивими товару, але разом з тим, має і свою специфіку. Вона полягає в тому, що житло відноситься до нерухомого майна, яке можна розглядати як з правової, так і з економічної точки зору.

У першому випадку нерухоме майно – це об'єкт цивільних прав, положення якого регулюється відповідним законодавством, зокрема Цивільним Кодексом, Житловим Кодексом.

Таким чином, знаходячись у вільному цивільному обороті і будучи об'єктом різних операцій, нерухомість схильна до регулювання з боку багатьох галузей законодавства [2].

Інша особливість з правової точки зору виявляється в особливому порядку реєстрації об'єктів житлової нерухомості, прав на неї і всіх операцій з житлом.

Нерухомість – це особливий вид власності. Права володіння, користування і розпорядження нею відмінні від прав володіння іншими видами власності. Це пов'язано з тим, що користування нерухомістю зачіпає інтереси інших громадян і/або юридичних осіб на відміну від величезної кількості товарів, що відносяться до рухомого майна.

Необхідно пам'ятати, що прийнято розрізняти власність в правовому та економічному сенсі. У першому випадку, власність – це майнові відносини, які закріплюються за різними суб'єктами (право володіння, користування та розпорядження реччю). У другому – складна система відносин між людьми, які складаються, перш за все, у виробництві (відносини привласнення, господарського використання, форми реалізації власності).

Ряд авторів вважає, що економічна сутність власності первинна по відношенню до правового оформлення. Вирішальне значення має економічна сутність власності, її глибинний зміст як певного відношення у виробництві умов матеріального життя суспільства [3].

Правові акти, законодавчо закріплюючи економічні відносини власності, можуть відображати їх як адекватно, так і неадекватно, особливо в періоди корінних економічних перетворень, відносин власності, що супроводжуються зміною.

При всій важливості та обов'язковості правового визначення житлової нерухомості її суть може бути виявлена тільки в результаті еко-

номічного аналізу. Лише єдність правового та економічного визначень дозволяють говорити про наявність повноцінної характеристики житлової нерухомості.

Для того, щоб скласти уявлення про економічний зміст житлової нерухомості, звернемося до основних положень економічної теорії і з'ясуємо чи є житлова нерухомість економічним благом, що відображає поєднання двох характеристик: корисності та рідкості? Якщо пригадати, що обов'язковим атрибутом житлової нерухомості є фрагменти земної поверхні – земельні ділянки, то може здатися, що обов'язкова для економічних благ властивість рідкості тут відсутня. Проте, подібний висновок був би некоректним, оскільки в розгляді повинні прийматися тільки ті земельні ділянки, які реально є (або можуть бути в найближчому майбутньому) місцями розселення людей. Розміри таких територій досить обмежені. Крім того, всі поліпшення земельної ділянки (тобто, розташовані на ній будівлі та будови, інженерні комунікації, елементи впорядкування) є продуктами людської праці. Таким чином, факт приналежності житлової нерухомості до економічних благ слід вважати безперечним. Це означає, що будь-який об'єкт житлової нерухомості володіє цінністю. Цінність об'єкту житлової нерухомості має не тільки абсолютний характер (прямий наслідок корисності), але і відносний вираз, залежний від ступеня корисності та рівня рідкості, тобто можуть бути більш і менш цінні об'єкти житлової нерухомості [4].

Інший практично обов'язковий аспект економічного блага – те, що воно є продуктом праці, результатом економічної діяльності. Феномен рідкості властивий будь-якому економічному благому, по-перше, у зв'язку з тим, що обмеженими, порівняно рідкісними є використовувані чинники виробництва, а по-друге, у зв'язку з випереджаючим зростанням тих потреб, які задовольняються економічними благами.

Будь-яке благо виявляється як таке тільки в процесі свого споживання або використання, оскільки тільки таким чином виявляється корисність. Існує три способи використання економічного блага. Розглянемо їх у тій послідовності, як вони історично склалися і розвивалися.

1. Перш за все, будь-яке економічне благо може бути використане за своїм прямим призначенням, тобто для задоволення потреб. У цьому випадку володіння благом є метою споживача. Проте очевидно, що цілям безпосередньо задоволення потреб служить тільки один вид нерухомості – житло. Решта видів нерухомості споживається опосередковано, через послуги, що надаються ними. Житлова нерухомість (разом з продуктами харчування) володіє максимальною корисністю

серед інших благ, оскільки задовольняє життєво важливу матеріальну потребу, робить можливим само нормальне існування людини.

2. При товарному виробництві основним варіантом використання благ стало використання їх як товару. Виробник товару відрізняється від володаря економічних благ тим, що володіння товаром є для нього не метою, а засобом: товар вироблений не для власного споживання, а для продажу за можливо вищою ціною. Природно, що розмір ціни відображає саме цінність товару: чим він якісніше або рідше, тим вище буде ціна. Саме про це ще в 1690 р. писав англійський економіст Н.Барбон: «Цінність всіх товарів виникає з їх корисності. Насущна цінність речей виражається в їх ціні. Вона виникає в результаті взаємовідношення між потребою в них і кількістю, що може задовольнити цю потребу» [5].

3. Нарешті, третій можливий спосіб використання економічних благ як джерело отримання доходу. Відмітною особливістю даного способу є те, що благо в цьому випадку не міняє свого власника, тобто не відбувається зміни власника. Власник або сам використовує благо в якості засобу отримання доходу (наприклад, власник капіталу набуває решти чинників виробництва та випускає продукцію, реалізація якої приносить дохід), або надає за плату право отримання доходу від використання блага іншим особам (приклад – надання земельних ділянок в оренду). Незавжди відмітити, що цей спосіб використання економічних благ за інших рівних умов є найбільш ефективним внаслідок того, що дохід має регулярний характер, а не разовий, як при операціях купівлі - продажу.

Розглянемо специфічні особливості різних способів використання житлової нерухомості.

Безпосередньо через використання нерухомості як економічне благо задовольняється тільки одна потреба, а саме – потреба в житлі.

Потреба ця може задовольнятися в різних формах [6].

1. Кінцевим з них є придбання житла у власність. Тільки в цьому випадку житлова нерухомість проявляє себе як економічне благо повною мірою, оскільки, маючи житло у власності та користуючись ним для задоволення своїх потреб, людина володіє потенційною можливістю у разі потреби продати його (використовуючи як товар) або здавати в оренду (перетворивши, тим самим, у джерело отримання доходу). Саме тому всі інші права по відношенню до права власності називаються похідними.

Проте між задоволенням потреби в житлі і придбанням житла у власність немає тотожного зв'язку. Зрозуміло, придбання житла у власність є одним з найголовніших мотивів споживчою поведінки, проте

воно жорстко пов'язане з платоспроможністю, рівнем доходів потенційних покупців. Виникає необхідність вимушеного (паліативного) рішення проблеми – придбання не самого житла, а тих послуг, які воно надає.

2. Квартиру, будинок можна або орендувати, або отримати в наймання. Вартість житла і вартість послуг, що надаються цим житлом, розрізнятимуться між собою. Причина такої розбіжності полягає в кількісній відмінності об'єму і, отже, вартості прав власника, орендаря і наймача. При цьому вартість самого об'єкту може бути однаковою. Потреби задовольняються в рівній мірі (власник, орендар і наймач проживають в однаковій квартирі). Споживна вартість залишається постійною, проте відмінність в свободі розпорядження об'єктом приводять до того, що вартість власності найму та оренди розрізняється. Можна зробити наступний висновок: у міру переходу від найму до оренди і далі до власності, ступінь задоволення потреби в житлі, а отже, і його корисність зростає. Цілком закономірно зростає і вартісний вираз цій корисності.

$$U_{\text{найм}} < U_{\text{ор}} < U_{\text{власн}} . \quad (1)$$

При $C = f(U)$

$$C_{\text{найм}} < C_{\text{ор}} < C_{\text{власн}} , \quad (2)$$

де U – корисність різних форм володіння житлом; C – вартісний вираз корисності.

Зміна корисності (U) має якісний характер; кожне подальше право вбирає в себе всі попередні, породжує зміну корисності. Зміна має і кількісну сторону. В межах одного і того ж об'єкту прав можна користуватися різною кількістю житла або житлових послуг: орендувати, мати у власності, наймати та ін.

3. Наймання – це соціальна житлова пільга, що є одним з варіантів задоволення житлової потреби в основному для осіб з невисокими доходами. У ряді країн замість поняття «наймання» використовують інше, точніше – «соціальна оренда». Як і будь-які інші пільги, розміри і якість житла, що надається в наймання, є обмеженими і диктуються не бажанням наймача і його фінансовими можливостями, а позаекономічними чинниками; числом членів сім'ї, санітарними нормами, що діють, готовністю суспільства до таких пільг і тому подібне. У разі оренди або придбання у власність розміри та якість житла залежать тільки від величини доходу потенційного орендаря або власника. Таким чином, можна записати:

$$V_{\text{найм}} = V_{\text{норм}} = f(N); \quad (3)$$

$$V_{\text{ор(власн)}} = f(Dx) \geq V_{\text{норм}} , \quad (4)$$

де V – величина блага (розміри найманого, такого, що орендується або житла, що набуває у власність); $V_{\text{норм}}$ – нормативний розмір житла, що надається в наймання; N – число членів сім'ї наймача; Dx – величина доходу орендаря (власника).

Зазначимо, що співвідношення $V_{\text{ор(власн)}} \geq V_{\text{норм}}$ показує, що в оренді і власності не може знаходитися житло менших розмірів, ніж це визначено санітарно-гігієнічними нормами.

З вищевикладеного витікає, що житло, як економічне благо, існує в різноманітні своїх якісних і кількісних характеристик. Це визначає необхідність диференційованого підходу до визначення його вартості.

Аналіз специфіки житлової нерухомості як товару слід почати з подвійного характеру задоволення потреби в житлі: за допомогою придбання у власність об'єкту житлової нерухомості і за допомогою придбання житлових послуг на умовах найму або оренди. Головною специфічною особливістю товару «житлова нерухомість» є його подвійний характер: житловий фонд (як об'єкт власності) і житлові послуги.

Таким чином, нерухомість як товар існує завжди у двох видах: товар – об'єкт (для придбання у власність) і товар – послуга (для найму та оренди).

Така форма товару, як житлова нерухомість – об'єкт, включає і право власності на нього (об'єкт без цього продати неможливо). У нерозривній єдності в поняття «власність» входять права володіння, користування та розпорядження.

Товар – житлова нерухомість володіє також іншими особливостями, що відрізняють її від інших товарів.

1. Можна говорити про особливість житла, що полягає в тому, що це найбільш фундаментальний, ґрунтовний товар з тих, що існують. Його не можна перемістити, викрасти, втратити або випадково зламати. Інша справа, що можна позбутися власного нерухомого майна проти свого бажання, але це вже відноситься до кримінальних аспектів ринку нерухомості. Тільки землетрус, пожежа, повінь, смерч або інше стихійне лихо можуть зруйнувати житлову будівлю, але це вже не звичайний хід подій, а обставини, що виходять за рамки нормального буття.

2. Житло є досить дорогим товаром. Для придбання житлової нерухомості у власність звичайна сім'я повинна узяти чималу позику або використовувати складні фінансові схеми, включаючи заставу або залік вартості колишнього житла, різні види іпотеки та ін. Багато сімей орендують житло, замість того, щоб набувати його у власність.

Нерухомість є одним із небагатьох товарів, вартість яких може

збільшуватися з часом. Навіть у розвинених країнах, де має місце переробництво житла і перевищення пропозиції над попитом, спостерігається тенденція до зростання вартості нерухомості.

Більш того, в деяких випадках існує можливість підвищення попиту на житло в результаті підвищення цін. Виступаючи як благо першої необхідності, житло в той же час має яскраво виражені риси престижного товару, який свідчить про соціальний статус власника. І це може змусити споживачів платити за житло більше.

3. Житло довговічніше, ніж більшість інших товарів. Довговічність нерухомості перевищує цей показник практично у всіх інших товарів, окрім окремих видів коштовних каменів і виробів з рідкісних металів. Згідно з будівельними нормами, що діють в Україні, правилами ДБН, житлові будівлі залежно від матеріалу основних конструкцій (фундаментів, стін, перекриттів) підрозділяються на шість груп з нормативними термінами служби від 15 до 150 років. З часом житло руйнується, але при належному дбайливому відношенні нерухомість може прослужити і значно більше.

Знос характеризує втрату придатності і зменшення вартості нерухомості з різних причин. Він може бути фізичним, функціональним і зовнішнім.

Власник житла може контролювати темпи фізичного зносу житла. У нього є для цього стимули, тому що обслуговування та ремонт підвищують якість житлових послуг, що забезпечуються даним житлом.

4. Житловий фонд неоднорідний. У кожного житла свій набір характеристик або послуг. Розрізняють два типи характеристик житла: характеристики власне житла і характеристики місця, в якому воно розташоване.

Розглянемо спочатку характеристики самого житла. Житло розрізняється за розмірами (житлова площа в m^2) і плануванню (розташування кімнат), за якістю і продуктивністю кухонного устаткування і системи комунального обслуговування (опалювання, кондиціонування, водопровід і каналізація, енергопостачання). Різними можуть бути внутрішня обробка (підлоги, вікна, вбудовані шафи) та конструктивні особливості житла (термін служби фундаменту і даху).

Через нерухомість житла, особливе значення придбає його місцеположення. Покупець житла набуває разом з ним і набір характеристик місцевості.

Неоднорідність житлового фонду означає, що міський ринок складається з ряду субринків і підрозділяється залежно від вищеназаних характеристик. Житла з різних субринків є недосконалою заміною один одного, тому при зміні їх відносних цін сім'ї переходять з одного

субринку на іншій.

Як товар житло унікальне. Практично неможливо говорити про дві однакові квартири, про дві однакові будови, ділянки, оскільки у них обов'язково будуть відмінності в розташуванні по відношенню до інших об'єктів, комунікацій, до лінії горизонту та сторін світла.

Крім прямих витрат на перевезення меблів, одягу, кухонного устаткування існують і непрямі витрати, пов'язані з втратою звичного оточення – людей, шкіл, магазинів. Таким чином, переїзд у новий район порушує структуру соціальних і споживчих відносин, а це істотно навантаження на сім'ю. Остання піде на зміну житла, якщо вигода від переїзду (краще поєднання житлових послуг і вартості) значно перевершує пов'язані з ним витрати або якщо зміна в доході чи ціні житла досить велика і дозволяє виправдати витрати на переїзд, а також якщо є незадоволеність існуючим житлом.

6. Важливою особливістю житлової нерухомості є необхідність постійного управління нею. Будь-який об'єкт потребує постійного управління, незалежно від його функціонального призначення – обслуговування комунальними послугами житлових приміщень (і їх оплата), охорона, поточний ремонт, різні сезонні і профілактичні роботи, пов'язані з утриманням житлового фонду.

Доцільно відмітити, що дана особливість взаємозв'язана з ознакою досить великої вартості житла. Крім витрат на придбання житла і переїзд, власник зобов'язаний утримувати житло в належному стані та сплачувати комунальні послуги.

7. Ще однією особливістю житлової нерухомості є те, що на мікрорівні – житловий осередок (квартири, кімната, будинок) – вона виступає як приватний товар, а на макрорівні – як частина інфраструктури і товар суспільний.

8. На окремих сегментах ринку житлова нерухомість проявляє себе як товар, схильний до сезонних коливань.

Пік вкладень в житлову нерухомість як інвестиції (для захисту грошей від інфляції) доводився на зимові місяці. Літом квартири в основному купують для споживання.

9. Житлова нерухомість володіє одночасно споживчими і інвестиційними властивостями [4].

Житло – це благо, необхідне споживачам для задоволення їх потреб у конкретному місці, протягом певного часу. Загальну споживчу цінність житлової нерухомості складає її корисність, тобто можливість використання житла для особистого споживання. У цьому виявляються споживчі властивості житла. Зазначимо також, що житло належить до товарів, потребу в яких практично неможливо задовольнити. Разом

з тим, житло, будучи найбільш довговічним товаром з тих, які існують, забезпечує надійність капіталовкладень (інвестицій), оскільки нерухомість не можна втратити, вкрасти, забути або випадково зламати. Така ґрунтовність робить житло привабливим для інвестування грошових коштів.

1. Горемыкин В.А. Недвижимость: экономика, управление, налогообложение, учет. – М.: КНОРУС, 2006. – 672 с.
2. Цогоев А. Как инвестировать в недвижимость. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005. – 170 с.
3. Алексеев В.А. Операции с недвижимостью: практическая помощь. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – 224 с.
4. Оценка недвижимости The Appraisal of Real Estate. Серия: Энциклопедия оценки – М.: Российское Общество Оценщиков, 2007. – 944 с.
5. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2000. – 208 с.
6. Белых Л.П. Управление портфелем недвижимости. – М., 2003. – 19 с.
7. Высоцкая Г.В., Молодченко-Серебрякова Т.Г. Рекомендации по усовершенствованию методики расчета рыночной стоимости объектов строительства городского жилого фонда // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.62. – К.: Техніка, 2005. – С.165-168,
8. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997.

Отримано 07.12.2007

УДК 658.152 : 656.2

Л.Л.КАЛІНІЧЕНКО

Українська державна академія залізничного транспорту, м.Харків

ПРОМИСЛОВО-ФІНАНСОВА ІНТЕГРАЦІЯ В ІНВЕСТИЦІЙНОМУ ЗАБЕЗПЕЧЕННІ РОЗВИТКУ МІЖНАРОДНИХ ТРАНСПОРТНИХ КОРИДОРІВ В УКРАЇНІ

Розглядається актуальне питання необхідності створення промислово-фінансових об'єднань, що діють в умовах міжнародних транспортних коридорів, з метою забезпечення додаткових джерел інвестиційних ресурсів.

Підприємствам транспорту для сталої роботи та ефективної діяльності необхідно постійно оновлювати інфраструктуру, рухомий склад, основні виробничі фонди, машини та обладнання, створювати та розширювати виробничі потужності. Від розвитку транспорту на пряму залежить розвиток транспортних коридорів на території України. Але однією з головних проблем, яку на сьогодні необхідно вирішувати на залізницях України, є проблема пошуку джерел формування інвестиційних ресурсів. Вирішення цього питання обумовило вибір теми дослідження і визначило її актуальність у сучасних умовах господарювання.