

## **ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМИ ПРОЕКТАМИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

*Доведено, що для ефективного здійснення реконструкції житлового фонду, потрібен відповідний інвестиційний інструментарій. Обґрунтовано, що відсутність комплексного уявлення про управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду з урахування вітчизняного інвестиційно-будівельного комплексу обумовлює дослідження цього процесу на системному рівні. Специфіка системності полягає у тому, що дослідження спрямоване на встановлення закономірностей і механізмів формування складного об'єкта з його складових частин та виявлення різних типів зв'язків у системі, а також уведення їх у єдину теоретичну модель. Враховуючи цю специфіку запропоновано використання системного підходу як методології дослідження інвестиційного проектування реконструкції житла, що ґрунтується на аналізі об'єкта як системи та дозволяє поєднати політичні, економічні, соціальні та інші потреби галузі з урахуванням просторових характеристик територій.*

*На підставі взаємозв'язків основних складових управління проектами в рамках системного підходу розроблена структурна схема системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду. Така система налічує низку елементів та підсистем (інформаційно-оціночна, прогнозно-аналітична, забезпечувальна, функціонально-інструментальна), що тісно взаємодіють і логічно взаємодоповнюються. Вказані елементи є окремими підсистемами на нижчих ієрархічних рівнях і мають свої завдання, призначення, інструментарій (інструменти, важелі, технології, методи тощо) управлінського впливу.*

*Застосування досліджених теоретико-методичних основ формування системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду, що передбачають сукупність елементів та взаємопов'язаних підсистем, дасть змогу у подальшому більш системно формувати ефективні управлінські заходи щодо забезпечення цього процесу..*

**Ключові слова:** *система, управління, територія, інвестиції, проект, реконструкція, житловий фонд.*

**Постановка проблеми** Розвиток міст та вдосконалення економічної системи країни призвели до збільшення попиту на реконструкцію застарілого житлового фонду в Україні. Однак, відсутність ефективних реформ у житловій політиці стала причиною швидкого зростання частки житлових будівель, які мають високий рівень зношення та потребують капітального ремонту. Забезпечення процесу реконструкції житлового фонду є значною проблемою в цьому контексті [1]. Реконструкція передбачає комплексний процес, що має охоплювати певний простір (мікрорайон, квартал) з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, збільшення житлової площі тощо, пов'язаним із зміною

геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників. Однак, для ефективного здійснення реконструкції житлового фонду, потрібен відповідний інвестиційний інструментарій. Реалізація комплексу дій з реконструкції без наявності такого інструментарію є неможливою.

Відповідно до термінології Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [2] інвестиційний проект комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду – сукупність організаційних, фінансових та технічних заходів, які здійснюються за інвестиційним договором, типова форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України. Сукупність зазначених заходів передбачає комплексний підхід, а отже розгляд процесу управління інвестиційними проектами реконструкції застарілого фонду має відбуватися на системному рівні.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Багато відомих вчених займаються дослідженням систем, системного підходу та системного аналізу. Зокрема, вагомий внесок у формування системних уявлень про управління проектами, поряд з закордонними, внесли такі вітчизняні вчені, як О.О. Бойко, С.Д. Бушуєв, Д.В. Крилов, О.В. Кустовська, О.І. Шкуратов та ін. Сьогодні, з урахуванням складності наукових і практичних завдань, системний підхід є універсальним засобом дослідження об'єктів як цілісної системи, яка складається з елементів, пов'язаних між собою взаємозв'язками.

Системний підхід допомагає поставити проблему правильно, сформулювати гіпотезу та розробити ефективну стратегію для її вирішення. Його специфіка полягає у тому, що дослідження спрямоване на встановлення закономірностей і механізмів формування складного об'єкта з його складових частин та виявлення різних типів зв'язків у системі, а також уведення їх у єдину теоретичну модель.

Так, на думку Крилова Д.В. [3] система управління інвестиційними проектами є механізмом, що складається із взаємопов'язаних елементів, який враховує ризики зовнішнього та внутрішнього середовища, потреби учасників проекту, обсяг фінансових ресурсів. Бушуєв С.Д. та Бойко О.О. зазначають, що «при системній інтеграції підходів, в рамках проектного менеджменту, об'єкт розглядається як цілісна система, внутрішні процеси якої взаємопов'язані та взаємодоповнюючі, а при підборі стандартів чи методологій проектного менеджменту доцільно акцентувати увагу не тільки на адаптивності та відповідності того чи іншого стандарту/методології до унікальної специфіки перебігу внутрішніх і зовнішніх процесів окремої фази, а й спорідненості процесів обраного набору стандартів/методологій між собою» [4, с. 44]. Однак, варто відмітити, що попри ґрунтовні й різновекторні дослідження у сфері управління інвестиційними проектами, нині відсутнє комплексне уявлення про систему такого управління в сфері реконструкції житлового фонду з урахування вітчизняного інвестиційно-будівельного ринку.

**Метою статті** є обґрунтування теоретико-методичних засад формування системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду.

**Методологія дослідження.** Сучасний стан інвестиційного проектування реконструкції застарілого житлового фонду потребує розробки принципово нового підходу до забезпечення цього процесу, яка дасть змогу поєднати політичні, економічні, соціальні та інші потреби галузі з урахуванням просторових особливостей територій. Дослідження вказаних питань неможливо без розгляду управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду як системи відносин, що складаються в процесі реалізації таких проектів. У зв'язку з цим

пропонуємо застосування системного підходу як методології наукового дослідження та практики, який ґрунтується на аналізі об'єкта як системи.

Системний підхід розглядається як метод дослідження складних явищ, об'єктів та процесів, які можуть бути представлені у вигляді системи. Це дозволяє виявити її властивості, зрозуміти структуру та функціонування регулюючих механізмів. За допомогою системного підходу можна подати будь-яку наукову проблему у вигляді системи, детально вивчивши чинники її виникнення, суть та вплив на досліджуваний об'єкт, розкрити взаємозв'язки та механізми функціонування об'єкта, а також сформувати єдину теоретичну картину функціонування всієї системи [5, с. 45]. У своїй загальній теорії систем Л. фон Берталанфі наголошує, що система складається з елементів, що взаємодіють між собою; отже, будь-яка система – це просто сукупність її елементів, і навіть прояв емерджентності і синергії [6]. Вчений також звертає увагу на те, що «фізичні системи відрізняються від живих організмів своєю закритістю по відношенню до зовнішнього середовища, тоді як живі організми є відкритими» [6, с. 27]. Варто відзначити, що у всіх галузях знань, включаючи економіку, необхідно проводити роботу з переформування дослідницьких методів, що дозволять вивчати сучасні складні явища та процеси в комплексі. Незважаючи на розмаїття конкуруючих загальносистемних підходів і концепцій, слід підкреслити позитивні тенденції в цьому напрямку, які відповідають поставленим цілям.

**Вклад основного матеріалу дослідження.** Інвестиції в реконструкцію застарілого житлового фонду є важливим напрямом інвестиційної діяльності, який з урахуванням сукупних інтересів інвесторів та девелоперів, не має ґрунтуватися лише на одному конкретному критерії. Оцінка потенціалу під час реалізації інвестиційного проекту реконструкції застарілого житла повинна ґрунтуватися на комплексному підході, що включає в себе економіко-математичні та організаційно-правові методи оцінки. Сукупність отриманих у результаті проведеної оцінки інвестиційних показників істотно впливає на рішення інвестора, і якщо потенційні перспективи реалізації інвестиційного проекту реконструкції задовольняють інтереси інвестора, то проект затверджується, у разі наявності сумнівів його спрямовують на доопрацювання або проект визнається нежиттєздатним.

Тому, у контексті функціонування вітчизняної економіки, формування та розвитку інвестиційного ринку житлової реконструкції стає пріоритетним напрямом інвестиційної діяльності. Короткий термін окупності та висока інвестиційна ліквідність капітальних вкладень у реконструкцію житлового фонду є важливими критеріями при виборі саме цього виду інвестицій.

Формування системи реконструкції житлового фонду має базуватися на позиційній комплексності. У розвитку управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду, що розглядається як система, враховуються організаційно-економічні відносини на різних рівнях управління, а також зв'язки та процеси між формальними та неформальними організаціями, що залучені до процесу реконструкції житла.

Методологія, заснована на системному підході, до вирішення проблеми підвищення реконструкції вторинного житлового фонду, де переважає житлове та аварійне житло, може призвести до значних результатів. Чітке розуміння взаємозв'язку між керуючою та керованою підсистемами в системі управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду є ключовим для досягнення синергетичного ефекту при здійсненні заходів з підвищення комфортності житла. Для досягнення цієї мети необхідно визначити підсистеми на

різних рівнях управління, щоб виявляти оперативні проблеми і недоліки в цих підсистемах, які потребують вирішення для підвищення комфортності проживання в житловому фонді.

Для глибокого розуміння складного явища, такого як інвестиційне проектування реконструкції житлового фонду, необхідно також проводити дослідження, яке враховує вплив зовнішнього середовища та умов існування об'єктів, що стосуються управління проектами. В деяких випадках, залежно від конкретного дослідження, застосування натурних випробувань в дослідженні та отримання об'єктивних результатів може бути обмеженим або неможливим. Тому одним з варіантів формування системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду є створення моделей.

Однією з ключових складових формування моделі системи будь-якого явища або процесу є визначення її елементів. Важливо розуміти, що необхідність виділення конкретного елемента в системі впливає не з його окремого матеріального існування, а з його взаємозв'язків всередині цієї системи та ролі, яку він виконує для досягнення головної мети системи. Треба відзначити, що окремий елемент системи вважається найменшою складовою цієї системи, яка підпорядковується структурним закономірностям системи.

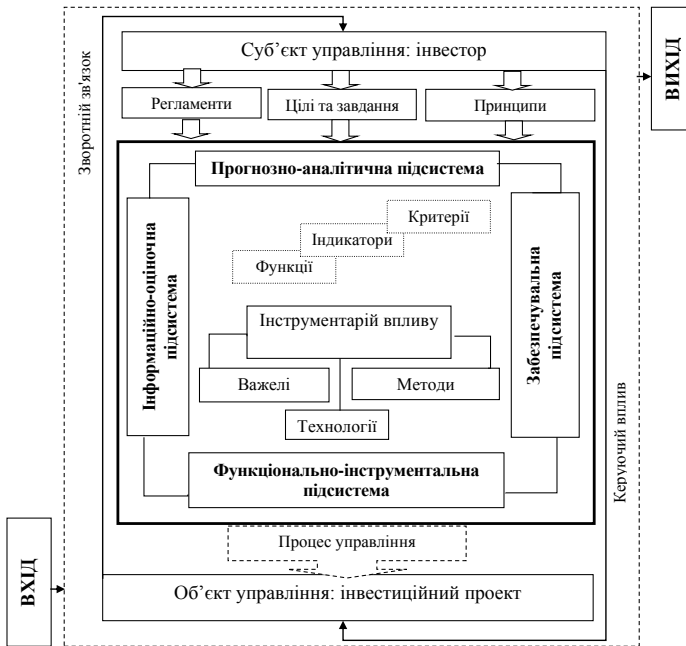
Основним елементом системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду в сучасних умовах є процедури та дії в процесі формування вартості таких проектів. Такі процедури передбачають врахування та баланс інтересів держави, інвестора та суспільства.

Погоджуємося з О.І. Шкуратовим [7], що «будь-яка система взаємодіє з зовнішнім середовищем через елементи входу та виходу». Вхідні впливи представляють зовнішні чинники, які впливають на систему, тоді як вихід передбачає результат діяльності системи, яка впливає на зовнішнє середовище. У практичних застосуваннях, особливо в складних системах, існує велика кількість вхідних та вихідних елементів, і не завжди можливо врахувати всі деталі та взаємозв'язки. Тому важливо розрізняти головні, значущі входи та виходи, які мають найбільший вплив на систему та її середовище.

На підставі взаємозв'язків основних складових управління проектами в рамках системного підходу розроблена структурна схема системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду (рис. 1). Така система налічує низку елементів та підсистем, що тісно взаємодіють і логічно взаємодоповнюються.

З огляду на зв'язок системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду з процесами інвестування, необхідним є присутність суб'єкта і об'єкта управління. Об'єктом управління є інвестиційний проект та процес його реалізації. До суб'єктів управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду відносяться інвестори, які також перебувають під впливом інших суб'єктів зовнішнього середовища (державні органи влади, суспільство, довіллія тощо). Загалом суб'єктом управління в системі є керуюча підсистема або конкретний елемент, які відповідають за прийняття управлінських рішень та вплив на об'єкт з метою досягнення заданих цілей. Управлінський вплив цього суб'єкта поширюється на відповідні об'єкти шляхом використання певної сукупності елементів. Своєю чергою, вказані елементи є окремими підсистемами на нижчих ієрархічних рівнях і мають свої завдання, призначення, інструментарій (інструменти, важелі, технології, методи тощо) управлінського впливу.

Основна ціль управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду є отримання оптимальної вартості проекту, за якої досягається його максимальна рентабельність. Серед основних завдань управління інвестиційними проектами з урахуванням специфіки будівництва та реконструкції житла є: структуризація та ранжування етапів проекту; техніко-економічне обґрунтування; визначення необхідних обсягів та джерел фінансування; бюджетування; дослідження та врахування всіх ризиків; підбір виконавців (учасників) проекту; формування графіку будівельних робіт, реалізація будівельно-монтажних робіт тощо.



**Рис. 1. Структурна схема системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду**  
*Джерело: сформовано автором*

Основним показником, що визначає результати інвестиційної діяльності з реалізації проекту будівництва є прибуток. При цьому величина прибутку прямо залежить від розміру витрат, пов'язаних з проектом. Для досягнення більшого прибутку важливо ефективно управляти витратами проекту. Це може включати раціональне планування і контроль витрат, пошук економічно вигідних постачальників матеріалів і послуг, використання ефективних методів управління проектом, оптимізацію робочих процесів, впровадження енергоефективних технологій тощо.

Як будь-яка інша діяльність, процес управління інвестиційними проектами

будується на основі визначених регламентів (вимог) та принципів. Тому чітке визначення принципів та регламентів забезпечення системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду є невід'ємною частиною її ефективного функціонування.

Під час реалізації управлінських рішень, на суб'єкт впливають як зовнішні, так і внутрішні чинники. При розгляді чинників зовнішнього середовища в системі управління до них слід віднести такі процеси, що відбуваються за її межами: модель державного управління, податкова та фінансова політика, інвестиційний клімат тощо. Серед чинників внутрішнього середовища варто виділити саме організацію управління інвестиційними проектами в сфері житлового будівництва: нормативно-правова база, кадровий потенціал, рівень імплементації в загальну систему інвестиційного управління, наявність чинних інструментів впливу тощо.

Ключову роль у формуванні ефективної системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду відіграє інформаційно-оціночна підсистема. Елементи цієї підсистеми передбачають сукупність взаємовідносин, що формують інформаційне поле навколо діяльності суб'єктів господарювання, яке охоплює питання реалізації проекту, поширення інформації щодо виконання завдань та дає змогу реалізовувати найперспективніші способи інвестування серед найбільш інвестиційно привабливих об'єктів.

Аналіз інвестиційної привабливості проекту реконструкції житлового фонду вимагає ретельного розгляду і оцінки різних чинників, які впливають на його економічну ефективність. Чинники можуть бути різними в залежності від конкретного проекту, але деякі загальні аспекти варто враховувати. Один із підходів до аналізу інвестиційної привабливості полягає у формуванні факторного пулу, включаючи ті чинники, які мають найбільший вплив на інвестиційну привабливість інвестиційного проекту. Ранжування цих чинників дозволяє визначити їх значимість та вагомість для успіху проекту.

Проведення оцінки об'єктів реконструкції житла включає не лише технічні та економічні чинники, але й просторові критерії. Оскільки ринок нерухомості може бути неоднорідним та волатильним, важливо розглядати факторний пул об'єкта, що підлягає реконструкції, індивідуально для кожного об'єкта нерухомості [8, с. 58-62]. Місцезнаходження об'єкта є основним просторовим чинником, який впливає на інвестиційну привабливість об'єкта нерухомості під час його реконструкції. Окрім цього просторовий чинник включає безліч параметрів, які характеризують його привабливість та потенціал розвитку. Основні з них включають [9; 10]:

- популярність та туристичний потенціал (якщо об'єкт розташований у туристичній зоні або популярному районі, це може позитивно вплинути на його інвестиційну привабливість);

- привабливість прилеглої території (враховується організація території, архітектурний вигляд забудови, рівень життя населення території та інші чинники, які можуть зробити об'єкт привабливим для мешканців та потенційних інвесторів);

- стан інфраструктури (оцінюється наявність необхідних об'єктів освітнього, медичного, комерційного, розважального, соціального призначення та інші елементи інфраструктури, які забезпечують зручність та комфорт проживання на території);

- потенціал розвитку (аналізується наявність планів забудови та розвитку території, потенціал для покращення стану інфраструктури, можливості для

розвитку та залучення нових бізнесів та інвестицій);

– стан довкілля (визначається кількість зелених насаджень, наявність паркових зон у безпосередній близькості від об'єкту, рівень забруднення довкілля та інші екологічні показники).

Наступною складовою системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду є прогнозно-аналітична підсистема, що є продовженням підсистеми інформаційного забезпечення та оціночних процесів. В першу чергу ця підсистема відповідає за аналітичне обґрунтування, враховуючи задані критерії і індикатори, необхідних цільових показників і відповідно формування прогнозних документів.

Система управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду передбачає багаторівневе планування цих проектів. Важливо розуміти, що ефективний бізнес-план управління інвестиційними проектами охоплює оцінку доцільності придбання активів на постійній основі, а не лише на етапі формування стратегії розвитку. При цьому фінансові важелі відіграють вирішальну роль у процесі управління інвестиційними проектами [8]. Фінансові важелі управління інвестиційними проектами полягають у діалектичному підході до вивчення та аналізу процесів реалізації інвестиційних проектів у їх становленні та розвитку з метою ухвалення управлінських рішень. Ці методи характеризуються використанням комплексу показників, які повноцінно описують інвестиційні проекти, аналізу причин зміни цих показників, виявлення та вимірювання зв'язків між ними з метою підвищення економічної ефективності.

Методика визначення вартості проектів реконструкції житла з урахуванням кон'юнктури ринку може бути корисною для формування та реалізації гнучкого плану проекту. Для досягнення бажаного обсягу прибутку необхідно враховувати ринкову ціну проекту і забезпечувати собівартість проекту на відповідному рівні. Пропонований підхід щодо визначення загальної величини інвестицій (забезпечення заданої вартості проектів) включає: визначення укрупнених техніко-економічних показників проекту, формування укрупнених розрахунків вартості та складання зведеного кошторисного розрахунку.

Попередні бюджети, які складаються після проведення техніко-економічних досліджень, мають оціночний характер і слугують для оцінки вартості проекту на ранніх стадіях планування. Ці бюджети підлягають узгодженню з усіма зацікавленими особами та затверджуються керівником проекту або іншою особою, яка приймає рішення. Після отримання офіційного статусу, бюджет проекту стає базовим планом дій і інструментом контролю реалізації проекту. Він визначає очікувані витрати на різні етапи проекту, розподіл ресурсів, графіки виконання робіт та інші фінансові аспекти. Бюджет слугує основою для відстеження вартості проекту і порівняння фактичних витрат з плановими значеннями.

Контроль за реалізацією проекту здійснюється шляхом порівняння фактичних показників з встановленими бюджетними значеннями. У разі виявлення відхилень витрат або інших фінансових показників, можуть бути вжиті заходи для корекції проекту, наприклад, перерозподіл ресурсів, зміни графіка робіт або внесення змін до бюджету. Отже, бюджет проекту виступає як плановий документ, що визначає фінансові параметри проекту, а також забезпечує контроль за його реалізацією і забезпечує основу для прийняття управлінських рішень. Прогнозно-аналітична підсистема також відповідає за формування календарних планів будівництва в розрізі сценаріїв з функціями коригування та перепланування. Постійна динаміка та непередбачуваність ситуацій на ринку будівництва ставлять під загрозу

точність і стабільність бюджету проекту. Тому для ефективного контролю над вартістю проекту під час його реалізації рекомендується застосовувати гнучкий метод складання бюджету.

Забезпечувальна підсистема є важливою складовою управління інвестиційним проектом. Вона представляє собою сукупність формальних та неформальних норм і правил, організаційних елементів та ресурсів, які використовуються суб'єктом (наприклад, інвестиційною компанією або проектним офісом) для впливу на об'єкт (інвестиційний проект) з метою досягнення цілей та виконання поставлених завдань. Забезпечувальна підсистема включає в себе організаційну структуру проекту, процедури та політики управління, правила прийняття рішень, а також ресурси, необхідні для забезпечення успішної реалізації проекту. Це можуть бути людські ресурси, фінансові ресурси, матеріальні ресурси, технологічні ресурси тощо.

У рамках забезпечувальної підсистеми встановлюються процедури планування, виконання та контролю проекту, а також система звітності та комунікації між учасниками проекту. Формальні та неформальні норми та правила визначають порядок взаємодії, розподіл відповідальності, процедури управління ризиками, робочий графік та інші аспекти проекту. Забезпечувальна підсистема відповідає також за формування та розподіл ресурсів, необхідних виконання робіт (послуг), зазначених у календарному плані, облік виробничих запасів, відстеження та контроль за витрачанням матеріалів залежно від виду робіт згідно календарного плану та будівельного об'єкту в цілому.

Одним із основних елементів системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду є функціонально-інструментальна підсистема, основою якої є інструментарій її забезпечення [7]. Кожен з інструментів та важелів інструментарію реалізується через комплекс управлінських технологій. Неможливо знайти універсальний ідеальний інструмент управління проектом, який підходив би для будь-якого типу проекту та команди. Саме через це протягом в сфері управління проектами було розроблено кілька різних ефективних методів та інструментів. При цьому варто зауважити, що більшість концепцій базуються на поділі проекту на складові і поетапному управлінні.

**Висновки і перспективи.** Інтеграційні процеси реалізації будь-якого проекту закономірно впливають на економічні зв'язки, розміщення продуктивних сил та розподіл ресурсів в інвестиційній діяльності. Ці процеси впливають на економічні відносини між учасниками інвестиційного проекту та зумовлюють появу низки системних зв'язків різновекторних елементів сфери будівництва з урахування специфіки модернізації та реконструкції житла. Для дослідження та ефективної взаємодії цих елементів необхідною умовою є формування системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду.

Обґрунтовані теоретико-методичні основи формування системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду, що передбачають сукупність елементів та взаємопов'язаних підсистем, дадуть змогу у подальшому більш системно формувати ефективні управлінські заходи щодо забезпечення цього процесу.

#### ***Список літератури:***

1. Проблеми та перспективи розвитку житлової забудови в умовах комплексної реконструкції міста [Ю.І. Гайко, Т.В. Жидкова, Т.М. Апатенко та ін.; за заг. ред. Ю. І. Гайка, Т. В. Жидкової]. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. 247 с.



2. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України № 525-V від 22.12.2006. Відомості Верховної Ради України. 2007 р., № 10, стор. 441.

3. Крилов Д.В. Механізм формування системи управління інвестиційними проектами на промислових підприємствах. *Вісник Одеського національного університету. Серія: Економіка*. 2016. Т. 21, Вип. 9. С. 81–84.

4. Бушуєв С.Д., Бойко О.О. Системна інтеграція підходів в управлінні будівельними проектами. *Управління розвитком складних систем*. 2016. Вип. 26. С. 43–48.

5. Кустовська О.В. *Методологія системного підходу та наукових досліджень: [курс лекцій]*. Тернопіль: Економічна думка, 2005. 124 с.

6. Bertalanffy L. Von. *General system theory. Foundations, development, applications*, New York: George Braziller, 1968. 296 p.

7. Шкуратов О.І. *Методологічні основи формування системи екологічної безпеки в аграрному секторі економіки. Збалансоване природокористування*. 2016. № 1. С. 153–158.

8. Реновація промислової забудови та її адаптація до сучасного міського середовища [Ю.І. Гайко, Є.Ю. Гнатченко, О.В. Завальний, Е.А. Шишкін; за заг. ред. Ю.І. Гайка, Е.А. Шишкіна]. Харків: ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2021. 353 с.

9. Shkuratov O., Khokhuliak O., Kushniruk T. The role of land resources in the financial provision of rural areas of Ukraine. *Scientific Papers: Series Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development*. 2022. Vol. 22. Issue 3. P. 643–648.

10. Sobieraj J. Managing an investment project on the residential construction market. *Cracow Lesser Poland Studies*. 2015. No. 20, P. 174–176.

### **References:**

1. Hajko, Yu.I. Zhydkova, T.V. Apatenko, T.M. and others. (2019), *Problemy ta perspektyvy rozvytku zhytlovoi zabudovy v umovakh kompleksnoi rekonstruksii mista* [Problems and prospects of the development of residential buildings in the conditions of complex reconstruction of the cit]. KhNUMH im. O. M. Beketova, Kharkiv, Ukraine.

2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2007), "The Law of Ukraine "On public-private partnership"", *Ofitsijnyj visnyk Ukrainy*, vol.10, p. 441.

3. Krylov, D.V. (2016). "The mechanism of formation of the investment project management system at industrial enterprises", *Visnyk Odes'koho natsional'noho universytetu. Serii: Ekonomika*, vol. 9, no. 21, pp. 81–84.

4. Bushuiev, S.D. and Bojko, O.O. (2016). "System integration of approaches in construction project management", *Upravlinnia rozvytkom skladnykh system*, vol. 26, pp. 43–48.

5. Kustovs'ka, O.V. (2005), *Metodolohiia systemnohopidkhotu ta naukovykh doslidzhen* [Methodology of systems approach and research], *Ekonomichna dumka*, Ternopil, Ukraine.

6. Bertalanffy, L. Von. (1968), *General system theory. Foundations, development, applications*, George Braziller, New York, USA.

7. Shkuratov, O.I. (2016), "Methodological bases of formation of system of ecological safety in agrarian sector of economy", *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*, vol. 1, pp. 153–158.

8. Hajko, Yu.I. Hnatchenko, Ye.Yu. Zaval'nyj, O.V. and Shyshkin, E.A. (2021), *Renovatsiia promyslovoi zabudovy ta ii adaptatsiia do suchasnoho mis'koho*

*seredovyscha* [Renovation of industrial buildings and their adaptation to the modern urban environment]. KhNUMH im. O. M. Beketova, Kharkiv, Ukraine.

9. Shkuratov, O., Khokhuliak, O. and Kushniruk, T. (2022), "The role of land resources in the financial provision of rural areas of Ukraine", Scientific Papers: Series Management, *Economic Engineering in Agriculture and Rural Development*, Vol. 22, Issue 3, pp. 643–648.

10. Sobieraj, J. (2015), "Managing an investment project on the residential construction market", *Cracow Lesser Poland Studies*, Vol. 20, pp.174-176.

### ***O. Slobodeniuk***

#### ***Formation of the system of management of investment projects of reconstruction of the housing fund***

*It is substantiated that the lack of a comprehensive understanding of the management of investment projects for the reconstruction of the housing stock, taking into account the domestic investment and construction complex, determines the study of this process at the system level. The specificity of systematicity is that the research is aimed at establishing the laws and mechanisms of the formation of a complex object from its component parts and identifying various types of connections in the system, as well as introducing them into a single theoretical model.*

*The use of a system approach as a research methodology for investment design of housing reconstruction is proposed, which is based on the analysis of the object as a system and allows combining political, economic, social and other needs of the industry, taking into account the spatial characteristics of the territories.*

*Based on the interrelationships of the main components of project management within the framework of the system approach, a structural diagram of the system of management of investment projects of housing reconstruction was developed. Such a system includes a number of elements and subsystems (information-evaluative, predictive-analytical, providing, functional-instrumental) that closely interact and logically complement each other. These elements are separate subsystems at lower hierarchical levels and have their own tasks, purposes, tools (tools, levers, technologies, methods, etc.) of managerial influence.*

*The application of the researched theoretical and methodological foundations of the formation of the system of management of investment projects of housing reconstruction, which provide for a set of elements and interconnected subsystems, will make it possible in the future to more systematically form effective management measures to ensure this process.*

***Keywords: system, management, territory, investment, project, reconstruction, housing stock.***

#### ***Посилання на статтю***

APA: Slobodeniuk, O. (2022). Formation of the system of management of investment projects of reconstruction of the housing fund. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 50 (2), 162-171.

ДСТУ: Слободенюк О.В. Формування системи управління інвестиційними проектами реконструкції житлового фонду. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2022. № 50 (2). С. 162-171.