



## **КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРИКЛАДНЫЕ АСПЕКТЫ ВОПРОСА**

**М. А. Гракова, В. А. Крахина**

*ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,  
2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 86123.*

*E-mail: m.a.grakova@donnasa.ru*

*Получена 14 сентября 2019; принята 27 сентября 2019.*

**Аннотация.** Статья посвящена изучению теоретических и прикладных аспектов классификации объектов недвижимости. На основании комплексного теоретического анализа, посвященного исследуемому кругу вопросов, установлено, что недвижимость как экономическая категория имеет широкую многомерную классификацию в разрезе групп, видов и подвидов. При этом единого подхода к классификации объектов недвижимости в работах современных исследователей не прослеживается. Исследование нормативно-правовых аспектов по вопросу классификации объектов недвижимости в разрезе законодательства отдельных государств позволяет говорить о сформированной системе критериев систематизации, полезной с прикладной точки зрения. В работе сделан вывод о необходимости разработки унифицированной системы классификации объектов недвижимости, в разрезе их количественных и качественных характеристик, базирующейся на существующем нормативно-правовом обеспечении, однако учитывающей потребности всех субъектов рынка недвижимости.

**Ключевые слова:** объекты недвижимости, нормативно-правовое обеспечение, методы классификации, классификационные признаки.

## **КЛАСИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ: ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРИКЛАДНІ АСПЕКТИ ПИТАННЯ**

**М. А. Гракова, В. А. Крахіна**

*ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,  
2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 86123.*

*E-mail: m.a.grakova@donnasa.ru*

*Отримана 14 вересня 2019; прийнята 27 вересня 2019.*

**Анотація.** Стаття присвячена вивченню теоретичних і прикладних аспектів класифікації об'єктів нерухомості. На підставі комплексного теоретичного аналізу, присвяченого досліджуваному колу питань, встановлено, що нерухомість як економічна категорія має широку багатовимірну класифікацію в розрізі груп, видів і підвидів. При цьому єдиного підходу до класифікації об'єктів нерухомості в роботах сучасних дослідників не простежується. Дослідження нормативно-правових аспектів з питання класифікації об'єктів нерухомості в розрізі законодавства окремих держав дозволяє говорити про сформовану систему критеріїв систематизації, корисну з прикладної точки зору. У роботі зроблено висновок про необхідність розробки уніфікованої системи класифікації об'єктів нерухомості, в розрізі їх кількісних і якісних характеристик, що базується на існуючому нормативно-правовому забезпеченні, однак враховує потреби всіх суб'єктів ринку нерухомості.

**Ключові слова:** об'єкти нерухомості, нормативно-правове забезпечення, методи класифікації, класифікаційні ознаки.

## CLASSIFICATION OF REAL ESTATE OBJECTS: THEORETICAL AND APPLIED ASPECTS OF THE QUESTION

**Marina Grakova, Valentina Krakhina**

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,  
2, Derzhavina Str., Makeyevka, DPR, 86123.*

*E-mail: m.a.grakova@donnasa.ru*

*Received 14 September 2019; accepted 27 September 2019.*

**Abstract.** The article is devoted to the study of theoretical and applied aspects of the classification of real estate. Based on a comprehensive theoretical analysis on the studied range of issues, it was found that real estate as an economic category has a broad multidimensional classification in the context of groups, types and subspecies. Moreover, a unified approach to the classification of real estate in the works of modern researchers is not traced. The study of regulatory aspects on the classification of real estate in the context of the legislation of individual states allows us to talk about the formed system of systematization criteria, which is useful from an applied point of view. The paper concludes that it is necessary to develop a unified system for the classification of real estate objects, in terms of their quantitative and qualitative characteristics, based on existing regulatory and legal support, but taking into account the needs of all real estate market entities.

**Keywords:** real estate objects, regulatory support, classification methods, classification features.

### Введение

Необходимость рассмотрения вопроса классификации недвижимости поясняется ее ролью в качестве важнейшего товара на рынке, удовлетворяющем различные потребности отдельных индивидов и общества, а также тем, что она выступает в форме капитала в вещественной форме, способного приносить прибыль. Таким образом, недвижимость в форме товара формирует центральное звено системы рыночных отношений, а в вещественной форме – составляет основу национального благосостояния и богатства страны, которое с позиции владения собственностью имеет массовый характер.

### Анализ последних исследований и публикаций

Вопросы классификации объектов недвижимости достаточно широко представлены в работах современных авторов, таких как К. В. Павлов [1], О. Ю. Киричек, И. Г. Андреева, Е. О. Ландо [3]; В. М. Кожухар [5]; А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов [7]; Н. А. Бреславцева, С. В. Рябоконь [8]; Н. А. Щербакова [9] и др. Каждый автор имеет свое видение классификационных признаков объектов недвижимости,

которое зависит от целей его исследования и решаемых в научной работе задач.

На данный момент времени существует объективная необходимость формирования унифицированной системы классификации объектов недвижимости, имеющей обобщенный характер. Данная цель может быть достигнута благодаря изучению признаков классификации объектов недвижимости, отраженных в нормативно-правовых документах. Обобщение общетеоретических и нормативно-правовых подходов к классификации объектов недвижимости позволит систематизировать их с учетом как теоретической, так и прикладной востребованности.

### Цель исследования

Целью научной статьи является проведение комплексного теоретического анализа классификации объектов недвижимости как в работах современных исследователей, так и в нормативно-правовом поле отдельных государств с целью формирования выводов относительно наиболее целесообразных методов классификации и выделения классификационных признаков, учитывающих потребности различных участников рынка недвижимости на современном этапе.

### Основной материал

В научной литературе к особенностям недвижимости относят редкость, поскольку объекты недвижимости уникальны; носят стационарный характер, так как они имеют территориальную закреплённость; стоимость прилегающих земель или зданий – при строительстве вредных производств; целевое назначение, поскольку недвижимость не может быть изменена без значительных затрат. В связи с этим в практике хозяйствования существуют различные критерии объектов недвижимости, характеризующие ее с различных сторон профессиональной пригодности и способности удовлетворять общественные потребности в товарах, продукции, услугах. При этом деятельность участников рынка затрудняется отсутствием четких требований к отнесению недвижимости к определенным сегментам, видам и присвоению им соответствующих ценовых критериев.

В обобщенном виде классификация недвижимости представляет собой разделение большого количества объектов по схожести или отличию признаков, характеристикам и назначению [1]. Обоснование логично построенной унифицированной классификации требует выбора правильного метода и соблюдения условий. К правилам классификации относят:

- в одной и той же классификации применять одинаковое основание;
- члены классификации должны взаимно исключать друг друга, не пересекаться;
- соблюдать непрерывность и последовательность подразделения на виды, подвиды;
- обеспечивать соразмерность деления – сумма членов классификации должна равняться общему объему изучаемого класса [2].

Наиболее распространенными являются иерархический и фасетный метод классификации. Иерархический метод характеризуется последовательным разделением совокупности объектов недвижимости на субподрядные группы. Метод предусматривает различную глубину классификации с несколькими ступенями. Каждая ступень включает разнородные группы объектов. Фасетный метод классификации предполагает параллельное разделение объектов недвижимости на группы [3].

Данный метод в отличие от иерархического имеет только одну ступень классификации и распределяет множество объектов по разным признакам; характеризуется высокой степенью насыщенности за счет дробления объекта исследования.

Выбор метода классификации зависит от цели исследования. Поскольку целью данного исследования является обобщение и выработка унифицированной классификации объектов недвижимости, отвечающей современным требованиям рынка, то целесообразным является избрание иерархического метода.

Мировой рынок недвижимости развивается достаточно активно, постоянно появляются новые объекты смешанных форматов. Ввиду этого иерархический метод позволит дать представление об объекте с позиции различных критериев, удовлетворения тех или иных потребностей, определенных форм отношений.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, «недвижимость представляет собой земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество» [4]. Также недвижимость можно рассматривать как участки земной поверхности и участки с возведенными на них строениями, предназначенными для более эффективного, чем на это способен земельный участок, удовлетворения определенных человеческих потребностей [5]. Подобная точка зрения отражает экономическое предназначение изучаемого понятия и социальную функцию недвижимости – удовлетворение физиологических, психологических, интеллектуальных потребностей человека и общества. Кроме того, недвижимостью признаётся предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности [4].

В статье 181 Гражданского кодекса Украины [6] определено понятие недвижимости (недвижимой вещи, недвижимого имущества) как земельного участка, а также объектов, размещенных на земельном участке, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения их предназначения. На законодательном уровне режим недвижимости также распространяется на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также другие объекты, права на которые подлежат государственной регистрации. Статья 191 Гражданского кодекса Украины [6] закрепляет за предприятием статус единого имущественного комплекса, в состав которого входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, право на торговую марку. Представленные определения формируют обобщенное представление о сущности, составе и структуре объектов недвижимости. Более детальная их характеристика представляется посредством классификационных признаков в работах значительного круга исследователей [7–11].

В работе [7] основу классификации объектов недвижимости составляют:

- естественные (природные) объекты (недвижимость по природе) – земельные участки, леса и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр;
- искусственные объекты – жилые, коммерческие, общественные (специальные) здания и сооружения, инженерные сооружения.

В свою очередь, к жилой недвижимости относятся индивидуальные дома, многоквартирные дома, квартиры, комнаты, вторичное и загородное жилье. Коммерческая недвижимость включает офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественные комплексы. Общественная недвижимость охватывает больницы, поликлиники, театры и дома культуры, школы, вокзалы [7]. Такая точка зрения является наиболее распространенной и обобщающей.

Аналогичный подход встречается в работе [3], в соответствии с которым объекты недвижимости классифицируются таким образом:

- 1) рынок жилья – квартиры в много-квартирных домах, индивидуальные жилые дома (коттеджи), помещения постоянного проживания в домах отдыха и гостиницах;
- 2) земли – сельскохозяйственные земли (пашня, сенокосы, пастбища); земли населенных пунктов (городов, рабочих, курортных и дачных поселков, сельских населенных пунктов); сельскохозяйственного назначения; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса; земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 3) рынок нежилых помещений – коммерческая недвижимость (гостиницы, мотели, дома отдыха; бизнес-центры, офисные помещения; торговые центры, магазины; рестораны и др. объекты общественного питания); промышленная недвижимость (заводские помещения; гаражи, паркинги; офисы, склады); помещения научно-исследовательских организаций; недвижимость социально-культурного назначения (больницы, поликлиники; школы, детские сады; здания административных учреждений; культовые сооружения (церкви, монастыри)).

В. М. Кожухар предлагает экономическую классификацию, в соответствии с которой выделяют доходную (коммерческую) и бездоходную (некоммерческую) недвижимость [5].

Н. А. Бреславцев предлагает выделять жилую недвижимость, офисные помещения и производственно-складские помещения. По функциональному назначению рынок недвижимости подразделяется на рынок земли, жилья, нежилых помещений, промышленной недвижимости и незавершенных объектов [8].

Н. А. Щербакова осуществляет классификацию недвижимости в соответствии с тремя типами: земля (свободные земельные участки, природные комплексы); жилье (элитное жилье, типовое жилье, городское, загородное жилье); нежилые помещения (офисные, складские,

торговые, производственные). Кроме того, автором предлагается классификация объектов недвижимости по таким признакам, как: характер использования (для жилья; коммерческой и производственной деятельности; сельскохозяйственных, специальных целей); цели владения (для ведения бизнеса, проживания, в качестве инвестиций, товарных запасов, освоения и развития, потребления истощимых ресурсов); степени специализации (специализированная, неспециализированная); степень готовности к эксплуатации (введенные в эксплуатацию, требующие реконструкции или капитального ремонта, незавершенное строительство); воспроизводимость в натуральной форме (невоспроизводимые, воспроизводимые) [9]. Приведенная классификация достаточно широка и объясняется необходимостью проведения углубленных исследований и разработки новых методик, тщательного анализа рынка недвижимости.

В работе В. В. Шеховцова предлагается распределять жилую недвижимость на основании градостроительных ориентиров, т.е. на основании пространственной конфигурации, внешнего облика и функциональности элементов города. По группам капитальности жилые дома классифицируют в зависимости от времени постройки и использованных при строительстве материалов стен. По количеству сделок купли-продажи с объектом жилой недвижимости выделяют: жилье, выставленное на рынок впервые; жилье, которое уже построено и выводилось на рынок ранее. Жилая недвижимость классифицируется по социальным классам и привилегированности: эконом, комфорт, бизнес, элит [10].

В странах Европы недвижимость подразделяют на такие группы: категория А – недвижимость, используемая собственником для бизнеса (специализированные объекты для ведения определенного вида бизнеса, универсальная недвижимость – обыкновенные здания для продажи или аренды); категория Б – недвижимость для инвестирования капитала с целью получения дохода; категория В – избыточная недвижимость (в резерве).

В США выделяют пять типов недвижимости: жилая – для личного использования; коммерческая – для бизнеса, включая продажу;

производственная; инвестиционная – для вложения капитала; специального назначения. Заслуживает внимания классификация недвижимости с учетом налогообложения: коммерческая, используемая для бизнеса и приносящая рентный доход; личная жилая собственность; предназначенная для продажи как товар с целью получения прибыли застройщиками и дилерами, осуществляющими сделки с недвижимостью; объекты инвестиций, обеспечивающие чистый доход, возврат вложенного капитала или увеличение стоимости его в будущий период времени. Выделяют также рекреационную недвижимость сферы отдыха, институциональную – здания правительственных и муниципальных органов власти, учебных заведений [3].

В соответствии с законом штата Мичиган США выделяют такие типы недвижимости: жилая, сельскохозяйственная, коммерческая, промышленная. Вышеуказанные категории подразделяются на личные и общественные виды недвижимости [11].

В целом следует отметить, что в постоянно изменяющихся условиях рынка создание единой классификации является достаточно сложным заданием. Новые задачи приводят к тому, что риелторы, девелоперы, консультанты часто создают свои классификации для сегментов рынка, в котором работают или адаптируют западные системы стандартов.

Поскольку современный этап развития рынка недвижимости подразумевает наличие определенного рода отношений, связанных с недвижимостью, то классификация должна учитывать фактор собственности. Так частная, государственная или коммунальная собственность подразумевает отношения различного рода, требует учета имущественных прав и обязательств. Важным условием современной классификации является выделение особенностей разных групп недвижимости и связей между ними. Такой подход дает возможность однозначно определять место объекта недвижимости на рынке. Значимым факторов классификации является ценность объекта недвижимости.

Изучение классификационных признаков объектов недвижимости должно базироваться на нормативно-правовых аспектах и характеристиках. Изучение нормативно-правового

поля отдельных государств по вопросам классификации объектов недвижимости

позволило установить их основные характеристики (таблицы 1–2).

**Таблица 1.** Классификация объектов недвижимости в нормативно-правовом поле Российской Федерации

Признак классификации	Характеристика
1	2
Классификация при кадастровом учете и регистрации прав [12–15]	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Земельный участок.</li> <li>– Здание (нежилое здание; жилое здание; многоквартирный дом).</li> <li>– Сооружение (линейное сооружение, линейное подземное сооружение; подземное сооружение; площадное сооружение; сооружение, предназначенное для хранения; высотное сооружение; иное сооружение).</li> <li>– Помещение:               <ul style="list-style-type: none"> <li>А) жилое помещение (квартира; комната в квартире; жилое помещение специализированного жилищного фонда (служебное жилое помещение; жилое помещение в общежитии; жилое помещение маневренного фонда; жилое помещение в доме системы социального обслуживания граждан; жилое помещение фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилое помещение фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилое помещение для социальной защиты отдельных категорий граждан; жилое помещение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей); жилое помещение наемного дома социального использования; жилое помещение наемного дома коммерческого использования);</li> <li>Б) нежилое помещение (помещение вспомогательного использования; имущество общего пользования в многоквартирном доме).</li> </ul> </li> <li>– Машино-место.</li> <li>– Объект незавершенного строительства.</li> <li>– Единый недвижимый комплекс.</li> <li>– Иные объекты, которые прочно связаны с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (предприятие как имущественный комплекс).</li> </ul>
Классификация при планировке и застройке территорий [16–20]	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Здания жилые многоквартирные (здание жилое многоквартирное высотой до 75 м (галерейного, секционного, коридорного типов); общежитие квартирного типа; помещение жилое; помещение вспомогательное; помещение общего пользования; помещение общественного назначения; помещение техническое).</li> <li>– Дома жилые одноквартирные (дом жилой одноквартирный отдельно стоящий; блокированная застройка жилыми одноквартирными домами; блок жилой автономный; помещение общественного назначения; помещение стоянки при доме; помещение жилое).</li> <li>– Общественные здания и сооружения:               <ul style="list-style-type: none"> <li>А) здания и помещения для объектов, обслуживающих население (здания и помещения учебно-воспитательного назначения; здания и помещения здравоохранения и социального обслуживания населения; здания и помещения сервисного обслуживания населения; сооружения, здания и помещения для культурно-досуговой деятельности населения и религиозных обрядов; здания и помещения для временного пребывания);</li> <li>Б) здания объектов по обслуживанию общества и государства (здания органов управления; здания организаций, производящих продукцию).</li> </ul> </li> <li>– Производственные здания:               <ul style="list-style-type: none"> <li>А) производственные и лабораторные здания, помещения, мастерские;</li> <li>Б) складские здания и помещения, предназначенные для хранения веществ, материалов, продукции и сырья (грузов).</li> </ul> </li> <li>– Сооружения промышленных предприятий (подземные сооружения; ёмкостные сооружения для жидкостей и газов, для сыпучих материалов; надземные сооружения; высотные сооружения).</li> <li>– Административные и бытовые здания.</li> </ul>

Окончание таблицы 1

1	2
Классификация при учете основных фондов [21]	<p>– Жилые здания и сооружения:</p> <p>А) здания (помещения) жилые, не входящие в жилищный фонд (дом (помещение), предназначенное для жилья; дом щитовой; домик садовый);</p> <p>Б) здания (помещения) жилые, входящие в жилищный фонд (здание жилое общего назначения; здание жилое общего назначения многоквартирное; здание жилое общего назначения односекционное; здание жилое общего назначения точечное (башенное); здание жилое общего назначения коридорное; здание жилое общего назначения галерейное; здание жилое общего назначения усадебное; здание жилое общего назначения прочее; здание общежития; здание спального корпуса школы-интерната, детского дома; здание дома престарелых и инвалидов;</p> <p>В) исторические памятники (исторический памятник, идентифицированный в основном как жилой дом).</p> <p>– Здания, кроме жилых, расходы на улучшение земель:</p> <p>А) здания, кроме жилых (здания производственные; здания прочие; здания производственные и прочие, не включенные в другие группировки; исторические памятники (здания, кроме жилых); здания (кроме жилых, не завершённые строительством)).</p> <p>Б) сооружения (сооружения; автомагистрали, автомобильные дороги, в том числе улично-дорожная сеть, прочие автомобильные, велосипедные или пешеходные дороги, взлетно-посадочные полосы аэродромов; дороги железные наземные и подземные; мосты и тоннели; коммуникации инженерные для жидкостей и газов; сооружения коммунальные для электроснабжения и связи; сооружения береговые и портовые, плотины, шлюзы и связанные гидромеханические сооружения; сооружения для горнодобывающей, добывающей и обрабатывающей промышленности; сооружения для занятий спортом и отдыха; сооружения гражданские прочие, не включенные в другие группировки).</p>
Классификация при реализации жилищных прав [22]	<p>– Жилые помещения (жилые дома и части жилых домов; квартиры и части квартир; комнаты).</p> <p>– Многоквартирные дома.</p>
Классификация при обеспечении безопасности, проектировании и строительстве [23–24]	<p>– Назначение и принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность (в соответствии с ОКПО, ОКДП, ОКВЭД, отраслевыми, ведомственными классификаторами).</p> <p>– Возможность опасных природных процессов и явлений, а также техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения (в соответствии с гидрографическим, водохозяйственным, сейсмическим, литодинамическим, геодинамическим районированием, мониторингом за природными процессами и явлениями).</p> <p>– Принадлежность к опасным производственным объектам.</p> <p>– Пожарная и взрывопожарная опасность:</p> <p>А) категории зданий, сооружений и помещений производственного и складского назначения по пожарной и взрывопожарной опасности (повышенной взрывопожароопасности; взрывопожароопасности; пожароопасности; умеренной пожароопасности; пониженной пожароопасности);</p> <p>Б) степени огнестойкости (I, II, III, IV, V);</p> <p>В) классы конструктивной пожарной опасности (C0, C1, C2, C3);</p> <p>Г) классы функциональной пожарной опасности (здания, предназначенные для постоянного проживания и временного пребывания людей; здания зрелищных и культурно-просветительских учреждений; здания организаций по обслуживанию населения; здания образовательных организаций, научных и проектных организаций, органов управления учреждений; здания производственного или складского назначения);</p> <p>Д) уровень ответственности – повышенный (особо опасные объекты; технически сложные объекты; уникальные объекты); нормальный; пониженный (здания и сооружения временного или сезонного назначения; расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства).</p>

Изучение нормативно-правового поля Украины в области классификации недвижимого

имущества позволило выявить такие его виды (таблица 2).

**Таблица 2.** Классификация объектов недвижимости в нормативно-правовом поле Украины

Признак классификации	Характеристика
1	2
Классификация при планировке и застройке территорий [25–27]	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дома жилые:</li> <li>А) многоквартирные (секционного, коридорного (галерейного) типов).</li> <li>Б) одноквартирные;</li> <li>В) части жилых домов (помещение жилое; нежилое помещение; подсобные помещения многоквартирного жилого дома; квартира; комната квартиры)</li> <li>– Жилье по уровню комфорта и социальной направленности (коммерческое; социальное).</li> <li>– Общественные здания и сооружения (здания детских дошкольных учреждений; здания учебных заведений; здания и сооружения для охраны здоровья и отдыха; здания и сооружения физкультурно-оздоровительные и спортивные; здания культурно-зрелищных, развлекательных и культовых заведений; здания для предприятий розничной торговли; здания для предприятий общественного питания (за исключением зданий и помещений общественного питания, относящихся к вспомогательным зданиям и помещениям промышленных предприятий); здания предприятий бытового обслуживания; учреждения социальной защиты населения; здания для научно-исследовательских учреждений, проектных и общественных организаций и управления; здания для транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения; здания для коммунального хозяйства; многофункциональные здания и комплексы, которые включают помещения различного назначения).</li> <li>– Сооружения промышленных предприятий (здания предприятий машиностроения и металлообрабатывающей промышленности; здания предприятий черной металлургии; здания предприятий химической и нефтехимической промышленности; здания предприятий легкой промышленности; здания предприятий пищевой промышленности; здания предприятий медицинской и микробиологической промышленности; здания предприятий лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной промышленности; здания предприятий строительной индустрии, строительных материалов и изделий, стеклянной и фарфорово-фаянсовой промышленности; здания предприятий горнорудной промышленности; здания других промышленных предприятий, включая полиграфические).</li> </ul>
Классификация при учете и регистрации прав [28–29]	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Земельные участки (сельскохозяйственного использования; жилой и общественной застройки; природно-заповедного и другого природоохранного назначения; оздоровительного назначения; рекреационного назначения; историко-культурного назначения; лесохозяйственного назначения; водного фонда; земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и другого назначения).</li> <li>– Предприятия как единые имущественные комплексы.</li> <li>– Жилые дома.</li> <li>– Здания.</li> <li>– Сооружения.</li> <li>– Отдельные части жилых домов, зданий и сооружений.</li> <li>– Квартиры.</li> <li>– Жилые помещения.</li> <li>– Нежилые помещения.</li> </ul>



Окончание таблицы 2

1	2
Классификация при учете основных фондов [30]	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дома, здания:</li> <li>А) дома жилые;</li> <li>Б) дома и здания нежилые;</li> <li>В) здания и сооружения предприятий торговли, общественного питания и отельного хозяйства;</li> <li>Г) здания и сооружения просветительских и культурных учреждений и для проведения зрелищных мероприятий;</li> <li>Д) здания и сооружения научных и проектно-изыскательских учреждений;</li> <li>Е) здания и сооружения для учебных заведений, школ и внешкольных учреждений;</li> <li>Ж) больницы, учреждения лечебно-профилактические и оздоровительные;</li> <li>З) здания и сооружения органов государственного управления, информационно-вычислительного и финансового обслуживания и зарубежных представительств.</li> <li>– Здания промышленные и специальные и инженерные сооружения:</li> <li>А) здания и сооружения автомобильного транспорта (кроме надземных эстакад);</li> <li>Б) здания и сооружения железнодорожного транспорта;</li> <li>В) здания и сооружения воздушного транспорта;</li> <li>Г) здания и сооружения речного транспорта;</li> <li>Д) здания и сооружения морского транспорта;</li> <li>Е) плотины, дамбы;</li> <li>Ж) здания и сооружения городского электрического транспорта;</li> <li>З) сооружения метрополитена;</li> <li>К) мосты, автоэстакады надземные, туннели, переходы подземные и надземные;</li> <li>Л) сооружения гидротехнические и водного транспорта;</li> <li>М) сооружения ирригационные, сооружения по управлению потоками воды и рыбного хозяйства;</li> <li>Н) здания и сооружения горнодобывающего и промышленного производства;</li> <li>О) сооружения инженерные другие, нигде не классифицированные.</li> <li>– Здания и сооружения линий связи и передач (телевизионные, радио, телеграфные, телефонные и другие).</li> </ul>
Классификация при реализации жилищных прав [31]	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие государству (государственный жилищный фонд).</li> <li>– Жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и другим общественным организациям (общественный жилищный фонд).</li> <li>– Жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам (фонд жилищно-строительных кооперативов).</li> <li>– Жилые дома (части домов), квартиры, принадлежащие гражданам на праве частной собственности (частный жилищный фонд).</li> <li>– Квартиры в многоквартирных жилых домах, усадебные (одноквартирные) жилые дома, а также жилые помещения в других зданиях всех форм собственности, предоставляются гражданам, в соответствии с законом нуждаются в социальной защите (жилой фонд социального назначения).</li> <li>– Жилые дома, принадлежащие государственно-колхозным и иным государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям.</li> </ul>
Классификация при обеспечении безопасности, проектировании и строительстве [27; 32–33]	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Взрывопожарная и пожарная опасность:</li> <li>А) категории помещений, домов и внешних установок по взрывопожарной и пожарной опасности (взрывопожароопасные; пожароопасные, умеренно пожароопасные; пониженно пожароопасные);</li> <li>Б) степень огнестойкости (I, II, III, IIIa, IIIб, IV, Iva, V).</li> <li>– Уровень надежности и конструктивной безопасности объектов:</li> <li>А) категории сложности строительных объектов (I, II, III, IV, V);</li> <li>Б) класс последствий (ответственности) (значительные последствия, средние последствия, незначительные последствия).</li> </ul>

Рассмотренные выше классификационные признаки позволяют утверждать, что классификация недвижимости является сложным и многомерным понятием. Обобщая изученный материал, можно представить следующую

группировку объектов недвижимости по отдельным классификационным признакам в приложении иерархических и фасетных методов (рисунок).



**Рисунок.** Многомерная унифицированная классификация объектов недвижимости.

## Выводы

Таким образом, результаты исследования теоретических и прикладных аспектов классификации объектов недвижимости позволили сформировать следующие выводы. Несмотря на многочисленные работы исследователей, а также достаточно обширную нормативно-правовую базу по предмету исследования, вопрос классификации объектов недвижимости до настоящего времени остается дискуссионным. Данный факт значительно усложняет функционирование рынка недвижимости и информационные связи между субъектами такого рынка. В настоящее время существует

объективная необходимость в унифицированной классификации объектов недвижимости. Основой формирования такой классификационной системы является всестороннее изучение технических, правовых, социально-экономических и прочих характеристик объектов недвижимости, изучению которых посвящена данная работа. Дальнейшие исследования в данной предметной сфере должны быть посвящены детализации установленных классификационных признаков, их трактовке исходя из современных нормативно-правовых подходов, а также формированию единой классификационной системы.

## Литература

1. Павлов, К. В. Уніфіковані підходи до класифікації об'єктів нерухомості [Электронный ресурс] /

## References

1. Pavlov, K. V. Unified approaches to the classification of real estate objects [Electronic resource]. In: *Global*

- К. В. Павлов // Глобальні та національні проблеми економіки. 2017. Вип. 15. С. 390–394. – Режим доступа : <http://bit.ly/2o1QfoM>.
2. Розова, С. С. Классификационная проблема в современной науке [Текст] : монография / С. С. Розова. – Новосибирск : Наука, 1986. – 281 с.
  3. Кірічек, О. Ю. Класифікація нерухомості, в тому числі земельних ділянок [Текст] / О. Ю. Кірічек, І. Г. Андреева, Є. О. Ландо // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. 2016. № 6(219). С. 16–23.
  4. Гражданский кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ [Электронный ресурс] / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 30.11.1994 г. // КонсультантПлюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/).
  5. Кожухар, В. М. Экспертиза и управление недвижимостью. Введение в специальность [Текст] : учеб. пособие / В. М. Кожухар. – М. : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2008. – 96 с.
  6. Цивільний кодекс України № 435-IV [Электронный ресурс] / Верховна Рада України; надано чинності 16.01.2003 ; ред. от 31.03.2019 // Законодавство України. – [Київ, 1994–2019]. – Режим доступа : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
  7. Экономика недвижимости [Текст] : учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – 3-е изд., испр. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
  8. Бреславцева, Н. А. Рынок недвижимости – основа формирования рынка риэлтерских услуг [Текст] / Н. А. Бреславцева, С. В. Рябоконь // Инженерный вестник Дона. 2011. № 1(5). С. 526–539.
  9. Щербакова, Н. А. Экономика недвижимости [Текст] : учебное пособие / Н. А. Щербакова. – Новосибирск : НГТУ, 2002. – 90 с.
  10. Шеховцов, В. В. Классификация объектов жилой недвижимости г. Белгорода [Текст] / В. В. Шеховцов, С. В. Апреликова // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. 2013. № 2. С. 208–212.
  11. Property Classification [Электронный ресурс] / Michigan State Tax Commission. - Michigan : S. n., 2018. – Режим доступа : [https://www.michigan.gov/documents/treasury/ClassificationRealProperty\\_195107\\_7.pdf](https://www.michigan.gov/documents/treasury/ClassificationRealProperty_195107_7.pdf).
  12. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : Федеральный закон № 221-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 24.07.2007 // КонсультантПлюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/).
  13. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : Федеральный закон № 218-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 13.07.2015 // КонсультантПлюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/).
  14. *and national problems of the economy*. 2017. № 15. Pp. 390–394. – Access mode : <http://bit.ly/2o1QfoM>. (in Ukraine)
  2. Rozova, S. S. Classification problem in modern science [Text]. – Novosibirsk : Nauka, 1986. – 281 p. (in Russian)
  3. Kirichek, O. Yu. Classification of real estate, including land [Text]. In: *Bulletin of the Pridneprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture*. 2016. № 6 (219). Pp. 16–23. (in Ukraine)
  4. Civil Code of the Russian Federation № 51-FL [Electronic resource]. – Access mode : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/). (in Russian)
  5. Kozhuhar, V. M. Expertise and real estate management. Introduction to the specialty [Text]. – M. : Publishing and trading corporation «Dashkov and K», 2008. – 96 p. (in Russian)
  6. Civil Code of Ukraine № 435-IV [Electronic resource]. – Access mode : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. (in Ukraine)
  7. Asaul, A. N. Real Estate Economics [Text]. – St. Petersburg : ANO «IPEV», 2009. – 304 p. (in Russian)
  8. Breslavtseva, N. A. Real estate market – the basis for the formation of a real estate services market [Text]. In: *Don Engineering Bulletin*. 2011. № 1(5). Pp. 526–539. (in Russian)
  9. Shcherbakova, N. A. Real Estate Economics [Text]. – Novosibirsk : NSTU, 2002. – 90 p. (in Russian)
  10. Shekhovtsov, V. V. Classification of residential real estate in the city of Belgorod [Text]. In: *Bulletin of the Belgorod University of Cooperation, Economics and Law*. 2013. № 2. Pp. 208–212. (in Russian)
  11. Property Classification [Electronic resource]. – Michigan : S. n., 2018. – Access mode : [https://www.michigan.gov/documents/treasury/ClassificationRealProperty\\_195107\\_7.pdf](https://www.michigan.gov/documents/treasury/ClassificationRealProperty_195107_7.pdf).
  12. On cadastral activities [Electronic resource]. – Access mode : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/). (in Russian)
  13. On state registration of real estate [Electronic resource]. – Access mode : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/). (in Russian)
  14. On approval of the form and composition of the land survey information, requirements for its preparation [Electronic resource]. – Access mode : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_192842/17](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192842/17). (in Russian)
  15. On approval of the form of the technical plan and the requirements for its preparation, the composition of the information contained therein, as well as the form of the declaration on the property, the requirements for its preparation, the composition of the information contained therein [Electronic resource]. – Access mode : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_194903/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194903/). (in Russian)
  16. SP 56.13330.2011\* Industrial buildings [Text]. – M. : Ministry of Regional Development of Russia, 2011. – 21 p. (in Russian)

14. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке [Электронный ресурс] : Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 921 / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 14.12.2018 // Консультант Плюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_192842/17](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192842/17).
15. Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений [Электронный ресурс] : Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 953 / Собрание законодательства Российской Федерации ; введ. 18.12.2015 ; ред. от 26.03.2019 // КонсультантПлюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_194903/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194903/).
16. СП 56.13330.2011\* Производственные здания [Текст]. – Взамен СНиП 31-03-2001 ; введ. 2011-05-20. – М. : Минрегион России, 2011. – 21 с.
17. СП 118.13330.2012\* Общественные здания и сооружения [Текст]. – Взамен СНиП 31-06-2009 ; введ. 2013-01-01. – М. : Минрегион России, 2012. – 82 с.
18. СП 43.13330.2012\* Сооружения промышленных предприятий [Текст]. – Взамен СНиП 2-09-03.85 ; введ. 2013-01-01. – М. : Минрегион России, 2012. – 93 с.
19. СП 54.13330.2016\* Здания жилые многоквартирные [Текст]. – Взамен СНиП 31-01-2003 ; введ. 2017-06-04. – М. : Минстрой России, 2016. – 52 с.
20. СП 55.13330.2016\* Дома жилые одноквартирные [Текст]. – Взамен СНиП 31-02-2001 ; введ. 2017-04-21. – М. : Минстрой России, 2016. – 34 с.
21. ОК-013-2014\* (СНС 2008) Общероссийский классификатор основных фондов № 218-ст [Электронный ресурс] / Собрание законодательства Российской Федерации ; принят и введ. 12.12.2014 ; ред. от 08.05.2018 // КонсультантПлюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_184368/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_184368/).
22. Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ [Электронный ресурс] / Собрание законодательства Российской Федерации ; введ. 29.12.2004 ; ред. от 29.07.2017 // Консультант Плюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/).
23. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений [Электронный ресурс] : Федеральный закон № 384-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 30.12.2009 // КонсультантПлюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_95720/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/).
24. SP 118.13330.2012\* Public buildings and structures [Text]. – М. : Ministry of Regional Development of Russia, 2012. – 82 p. (in Russian)
25. SP 43.13330.2012\* Construction of industrial enterprises [Text]. – М. : Ministry of Regional Development of Russia, 2012. – 93 p. (in Russian)
26. SP 54.13330.2016\* Residential multi-apartment buildings [Text]. – М. : Ministry of Construction of Russia, 2016. – 52 p. (in Russian)
27. SP 55.13330.2016\* Residential single-family homes [Text]. – М. : Ministry of Construction of Russia, 2016. – 34 p. (in Russian)
28. ОК-013-2014\* (SNA 2008) The All-Russian Classifier of Fixed Assets № 218-st [Electronic resource]. – Access mode : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_184368/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_184368/). (in Russian)
29. Housing Code of the Russian Federation № 188-FL [Electronic resource]. – Access mode : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/). (in Russian)
30. Technical regulation on the safety of buildings and structures [Electronic resource]. – Access mode : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_95720/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/). (in Russian)
31. Technical regulation on fire safety requirements [Electronic resource]. – Access mode : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_78699/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78699/). (in Russian)
32. On regulation of town-planning activity [Electronic resource]. – Access mode : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>. (in Ukraine)
33. SBS B.2.2-15-2005. Residential buildings. Basics [Text]. – К. : State Committee of Ukraine for Construction and Architecture, 2005. – 76 p. (in Ukraine)
34. SBS B.2.2-9-99 Public buildings and structures [Text]. – К. : State Building of Ukraine, 1999. – 61 p. (in Ukraine)
35. Land Code of Ukraine № 2768-III [Electronic resource]. – Access mode : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (in Ukraine)
36. On state registration of real rights to real estate and their encumbrances [Electronic resource]. – Access mode : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>. (in Ukraine)
37. Concerning the approval of the State Classifier of Ukraine «Classification of fixed assets» [Electronic resource]. – Access mode : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0507217-97>. (in Ukraine)
38. Life Code of URSR № 5464-X [Electronic resource]. – Access mode : [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/KD0003.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KD0003.html). (in Ukraine)
39. SSU B B.1.1-36: 2016 Determination of Categories of Premises, External Installations by Explosion and Fire Hazard [Text]. – К. : Minregion of Ukraine, 2016. – 34 p. (in Ukraine)
40. SSU-N B C.1.2-16: 2013 Determination of the class of consequences (liability) and the category of complexity of construction objects [Text]. – К. : Minregion of Ukraine, 2013. – 40 p. (in Ukraine)

24. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности [Электронный ресурс] : Федеральный закон № 123-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации ; введ. 22.07.2008 ; ред. от 22.07.2008 // КонсультантПлюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_78699/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78699/).
25. Про регулювання містобудівної діяльності [Електронний ресурс] : Закон України № 3038-VI / Верховна Рада України; надано чинності 17.02.2011 ; ред. от 22.05.2019 // Законодавство України. – [Київ, 1994–2019]. – Режим доступа : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.
26. ДБН В.2.2-15-2005. Житлові будинки. Основні положення [Текст]. – Замість СНиП 2.08.01-89 та ДБН 79-92 ; надано чинності 2005-09-28. – К. : Державний комітет України з будівництва та архітектури, 2005. – 76 с.
27. ДБН В.2.2-9-99 Громадські будинки та споруди [Текст]. – Замість СНиП 2.08.02-89; надано чинності 2000-01-01. – К. : Держбуд України, 1999. – 61 с.
28. Земельний кодекс України № 2768-III [Електронний ресурс] / Верховна Рада України; надано чинності 25.10.2001 ; ред. от 09.08.2019 // Законодавство України. – [Київ, 1994–2019]. – Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
29. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електронний ресурс] : Закон України № 1952-IV / Верховна Рада України; надано чинності 01.07.2004 ; ред. от 04.02.2019 // Законодавство України. – [Київ, 1994–2019]. – Режим доступа : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
30. Щодо затвердження Державного класифікатора України «Класифікація основних фондів» [Електронний ресурс] : Наказ Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації № 507 / Верховна Рада України; надано чинності 19.08.1997 ; ред. от 18.08.1997 // Законодавство України. – [Київ, 1994–2019]. – Режим доступа : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0507217-97>.
31. Житловий кодекс УРСР № 5464-X [Електронний ресурс] / Верховна Рада Української СРСР ; надано чинності 30.06.1983 р. – К., 1983. – Режим доступа : [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/KD0003.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KD0003.html).
32. ДСТУ Б В.1.1-36:2016 Визначення категорій приміщень, зовнішніх установок за вибухопожежною та пожежною небезпекою [Текст]. – Надано чинності вперше ; надано чинності 2017-01-01. – К. : Мінрегіон України, 2016. – 34 с.
33. ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва [Текст]. – Надано чинності вперше ; надано чинності 2013-09-01. – К. : Мінрегіон України, 2013. – 40 с.

**Гракова Марина Анатольевна** – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: управление недвижимостью различного функционального назначения.

**Крахина Валентина Анатольевна** – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: экономическое обоснование функционирования предприятия в условиях низкой инвестиционной активности.

**Гракова Марина Анатоліївна** – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи і управління нерухомістю ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: управління нерухомістю різного функціонального призначення.

**Крахіна Валентина Анатоліївна** – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи і управління нерухомістю ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: економічне обґрунтування функціонування підприємства в умовах низької інвестиційної активності.

**Grakova Marina** – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Department of Economics, Expertise and Real Estate Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: property management of various functional purposes.

**Krakhina Valentina** – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Department of Economics, Expertise and Real Estate Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: economic justification of the enterprise functioning in the conditions of low investment activity.