

УДК 69:365

Железнякова І.Л.
асистент кафедри економіки підприємств,
бізнес-адміністрування та регіонального розвитку
Харківського національного університету міського господарства
імені О.М. Бекетова

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ ЯК СУБ'ЄКТИ ОНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Проаналізовано результати наукових робіт, що присвячені проблематиці оновлення житлового фонду. Проілюстровано особливості відновлення житлового будинку з використанням коштів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Запропоновано співвідношення для визначення загальних витрат учасників об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на оновлення житлового будинку та розміру річних внесків до ремонтного фонду цієї організації залежно від фактичного терміну використання будинку.

Ключові слова: житловий фонд, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, оновлення житлового фонду, витрати учасників об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на оновлення житлових будинків, внески учасників до ремонтного фонду об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Железнякова И.Л. ОБЪЕДИНЕНИЯ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ КАК СУБЪЕКТЫ ОБНОВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Проанализированы результаты научных работ, посвященных проблематике обновления жилого фонда. Проиллюстрированы особенности восстановления жилого дома с использованием средств объединений совладельцев многоквартирных домов. Предложено соотношение для определения общих затрат участников объединений совладельцев многоквартирных домов на обновление жилого дома и размера годовых взносов в ремонтный фонд этой организации в зависимости от фактического срока использования дома.

Ключевые слова: жилой фонд, объединения совладельцев многоквартирных домов, обновление жилого фонда, расходы участников объединений совладельцев многоквартирных домов на обновление жилых домов, взносы участников в ремонтный фонд объединений совладельцев многоквартирных домов.

Zhelezniakova I.L. ASSOCIATIONS OF OWNERS OF MULTI-QUARTER HOUSES AS SUBJECTS OF UPDATES OF THE HOUSING STOCK

The results of scientific papers devoted to problems of renovation of a housing stock are analyzed. The features of renovation of a dwelling house using the funds of associations of co-owners of multi-apartment buildings are illustrated. The ratio for determining the total expenses of participants in associations of co-owners of multi-apartment buildings for renovation of a residential building and the size of annual contributions to the maintenance fund of this organization, depending on the actual period of use of the house also is proposed.

Keywords: housing stock, association of co-owners of multi-apartment buildings, renewal of housing stock, expenses of participants in associations of co-owners of multi-apartment buildings for renovation of residential buildings, contributions of participants to the repair fund of associations of co-owners of multi-apartment buildings.

Постановка проблеми. Потреба у власному помешканні та особистому просторі є базовою для будь-якої людини. Тому забезпеченість населення житлом традиційно вважається найважливішою характеристикою, що визначає якість життя людей, та є одним із критеріїв розвитку держави та успішності реалізації її соціальної політики. Досвід розвинутих країн свідчить, що збільшення обсягів будівництва житла за умов наявності платоспроможного попиту позитивно впливає на демографічну ситуацію, що є важливою умовою забезпечення економічного зростання таких країн у стратегічній перспективі. Таким чином, важливість нагального вирішення проблем, пов'язаних з оновленням житлового фонду, не викликає сумнівів. Проте в Україні їх вирішенню не приділяється належної уваги: криза 2008 р. зумовила зниження реальних доходів громадян, що привело до певного зниження попиту на нове житло та уповільнення розвитку галузі житлового будівництва, що спричинило погіршення стану об'єктів житлового фонду та значно ускладнило його оновлення. Одним із дієвих шляхів вирішення описаних проблем, на думку автора цієї публікації, є пошук та обґрунтування доцільності застосування нових методів оновлення житлового фонду, серед яких на особливу увагу заслуговує використання для досягнення цієї мети об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Серед останніх публікацій, присвячених проблемам онов-

лення житлового фонду, варто виділити роботи таких учених, як В.М. Андрухов, А.О. Колесник, Л.В. Мартинова та В.В. Матвійчук, О.Б. Гірна, А.В. Полищенкова та Л.А. Янковська; Т.В. Жидкова та Т.М. Апатенко, І.П. Кінаш, Т.І. Кривомаз та Д.В. Варавін, А.Л. Мельничук, Л.О. Коковський та Б.Б. Мариняк; О. Непомнящий, Н. Олійник, Г.І. Онищук, Н.С. Орлова, Ю.П. Чеберяк, О.Ю. Щеглова, та ін.

Результати аналізу досліджень вітчизняних науковців говорять про актуальність проблем реалізації державної житлової політики в сучасних умовах. Наприклад, Н.С. Орлова виділяє завдання створення товариства співвласників багатоквартирних будинків як таке, що потребує виконання на регіональному рівні реалізації державної житлової політики [1]. О. Непомнящий на основі аналізу особливостей державного регулювання житлового ринку пропонує здійснити комплексний підхід до реалізації державної житлової політики, що охоплює інвестиційну, нормативно-правову, соціальну сфери, а також стратегічне планування. Перевагою цієї роботи є аналіз ролі і можливостей держави щодо забезпечення населення соціальним та доступним житлом, але проблемам створення та функціонування ОСББ не приділяється належної уваги [2]. Ю.П. Чеберяк значну увагу приділяє питанням визначення сутності та специфіки житлового фонду, розглядає вимоги до житлового будинку та відносини між суб'єктами управління житловим фондом [3]. О.Ю. Щеглова у роботі [4] опи-

сує засади державної житлової політики та проблеми житлового будівництва. Водночас викладені у цій статті рекомендації мають загальний характер.

Деякі роботи вітчизняних дослідників мають суто аналітичний характер. До таких варто віднести дослідження О.Б. Гірної, А.В. Полищенкової та Л.А. Янковської, де тенденції розвитку житлового ринку аналізуються з використанням статистичних показників, які іноді порівнюються з аналогічними показниками європейських країн [5]. І.П. Кінаш також використовує статистичні дані для характеристики житлового фонду, але, на відміну від раніше згаданих дослідників, автор не наводить показники інших країн, а порівнює стан житлового фонду різних регіонів України [6].

На особливу увагу заслуговують наукові праці, де досліджуються технічні та екологічні аспекти відновлення житлового фонду. Так, В.М. Андрухов із співавторами аналізують структуру житлового фонду держави в розрізі типових серій, описуючи їх технічні параметри. Крім того, аналізується термін зношення будинків та визначаються їх естетичні вади. У роботі обґрунтовується необхідність модернізації житлових будинків як найбільш раціональний спосіб відновлення житлового фонду. При цьому враховується міжнародний досвід у цій сфері [7]. Г.І. Онищук аналізує стан будинків перших масових серій та систематизує варіанти їх реконструкції з урахуванням техніко-економічних показників. При цьому для обґрунтування економічної доцільності реконструкції автор пропонує використовувати відношення вартості реконструкції та терміну експлуатації після її проведення, що є досить логічним [8]. Т.В. Жидкова та Т.М. Апатенко зосереджуються на проблемах забезпечення належної якості житла та оцінюють стан житлового фонду за критеріями ООН. За результатами дослідження автори доходять висновку, що значна частина житла в Україні належить до категорії «нетрі», і за таких умов необхідно розробити систему критеріїв об'єктивної оцінки якості житла відповідно до міжнародних вимог. При цьому поява ОСББ як суб'єкта управління житловими будинками використовується авторами як додатковий аргумент на користь реалізації власних пропозицій [9]. Т.В. Кривомаз та Д.В. Варавін, аналізуючи стан житлового фонду м. Києва, пропонують проводити реконструкцію будинків з урахуванням концепції 6Е (енергоефективність, економія, естетика, ергономічність, екологія, естетика) та описують елементи такої концепції і перспективи її впровадження [10]. А.Л. Мельничук із співавторами аналізують динаміку забезпеченості громадян житлом та порівнюють забезпеченість житловими послугами громадян України та Польщі, демонструючи недоліки вітчизняної системи управління житловим фондом [11].

На думку автора цієї публікації, проблеми організації та функціонування ОСББ найбільш повно висвітлені у роботі Н. Олійник та Д. Левицького, що присвячена питанням управління багатоквартирним житловим фондом. Автори аналізують найбільш розповсюджені моделі управління багатоквартирним житловим будинком, спираючись на досвід Нідерландів та аналізуючи норми українського законодавства в цій сфері, з виявленням суперечностей і протиріч, що виникають у процесі практичного використання таких норм. Крім того, моделі управління розглядаються авторами за такими критеріями, як збір платежів, витрати управління, інвестиції та комерційна діяльність, що підвищує практичну цінність отриманих результатів [12].

Виділення не дослідженої раніше проблеми. Результати аналізу публікацій згаданих раніше дослідників дають підстави стверджувати, що проблеми залучення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) до процесу оновлення житлового фонду України сьогодні вивчені недостатньо і потребують більш ретельного дослідження.

Мета статті – аналіз проблем і перспектив залучення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) до процесу оновлення житлового фонду України.

Викладення основного матеріалу дослідження. Перш ніж аналізувати роль і значення ОСББ в процесі оновлення житлового фонду, необхідно звернути увагу на повноваження ОСББ як суб'єкта управління багатоквартирними будинками і відповіді на важливе питання: як саме відбувається участь ОСББ в процесі оновлення житлового фонду? Для відповіді на це питання необхідно проаналізувати норми чинного законодавства, що регламентують діяльність ОСББ. Найважливішим документом, що створений з цією метою, є Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 р. У цій роботі розглянемо особливості фінансування ремонту житлових будинків як найбільш розповсюдженої форми покращення їх технічного стану (знесення багатоквартирних будинків та зведення нових є радикальною мірою що свідчить про несвоечасність проведення або відсутність ремонтних робіт). На основі аналізу згаданого закону можна виділити положення, що найбільш важливі для розуміння процесів відновлення багатоквартирних будинків.

1. До органів управління ОСББ належать загальні збори співвласників, правління та ревізійна комісія, аналогічно до органів управління акціонерних товариств. Рішення про проведення ремонту приймається винятково зборами співвласників за умови, якщо за нього проголосувало мінімум дві третини з них.

2. Співвласники зобов'язані забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення, а також дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм. При цьому реконструкція, реставрація або ремонт проводиться за рахунок внесків співвласників або з використанням інших коштів.

3. Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності. Із внесків співвласників утворюються резервний та ремонтний фонди, і останній з них використовується для фінансування ремонтних робіт [13].

Таким чином, норми чинного законодавства визначають критерій розподілу внесків (яким вважається площа квартир), але їх загальна величина визначається ОСББ у кожному конкретному випадку, залежно від виду та обсягів ремонтних робіт. При цьому для виконання таких робіт ОСББ уповноважене укладати угоди з іншими суб'єктами господарювання.

Викладене вище дає можливість проілюструвати фінансове та організаційне забезпечення процесів відтворення житлових будинків (рис. 1).

Описуючи взаємодію суб'єктів у процесі фінансування оновлення житлового багатоквартирного

будинку з використанням коштів ОСББ, необхідно врахувати таке:

1. У разі залучення стороннього управителя для управління ОСББ співвласники житла також фінансують надання таких управлінських послуг. Відсутність управителя ОСББ як окремого суб'єкта управління на наведеній вище схемі пояснюється лише тим, що практика залучення управителів не набула поширення у нашій державі.

2. Угода з будівельною компанією щодо проведення робіт із ремонту, реконструкції або модернізації житлового будинку має бути укладена у момент створення ОСББ на умовах здійснення робіт у разі виникнення такої потреби. Для цього є декілька причин:

а) деякі види будівельних робіт проводяться регулярно для продовження терміну використання житлового будинку та уникнення пошкодження його конструктивних елементів;

б) у разі, якщо мотивом для укладання угоди є усвідомлення необхідності ремонту, термін робіт з ремонту, реконструкції або модернізації невинновано збільшується за рахунок часу, що потрібен на узгодження умов угоди, про яку йдеться.

Крім того, в процесі створення та функціонування ОСББ виникає декілька суто практичних завдань, що будуть розглянуті нижче:

1. *Врахування витрат учасників ОСББ на оновлення житлового будинку у складі вартості квартири.* Це актуально у разі, якщо співвласник будинку змінює місце проживання шляхом продажу квартири і придбання іншої. Йдеться насамперед про зміну ОСББ. Проблема полягає у тому, щоб визначити розмір витрат на оновлення будинку, які доцільно включати до вартості квартири у разі її продажу (такі витрати вважаються покращенням об'єктів нерухомості, що відображено у вітчизняних стандартах оцінки нерухомості). У нашому разі внесок співвласника будинку до ремонтного фонду ОСББ, як і будь-який інший грошовий внесок, має реальну та номінальну вартість. При цьому номінальна вартість внеску визначається певною кількістю грошей, сплачених співвласником будинку для фінансування ремонтних робіт, а реальна – обсягом ремонтних та інших робіт, що

можуть бути оплачені за рахунок грошового внеску в сучасних умовах. Якщо вартість оновлення будинку не буде врахована під час визначення вартості квартири, що продається учасником ОСББ, фінансування ремонтних робіт у складі іншого ОСББ приведе до додаткових витрат, що зумовлені такими чинниками:

- інфляційними процесами;
- зростанням вартості виконання ремонтних робіт через зміни попиту на них (визначається у порівнянних цінах для нівелювання впливу попереднього чинника);
- змінами вартості ремонтних робіт, зумовленими специфікою регіону.

Для врахування майнових інтересів співвласника житла у разі зміни ОСББ пропонується враховувати перші два з перелічених чинників, що впливають на вартість ремонтних робіт, оскільки третій з них залежить від особистого вибору співвласника будинку (у разі вибору для квартири у столиці або іншому престижному регіоні додаткові витрати супроводжуються і підвищеними доходами через покращення умов життя, тому врахування третього з перелічених чинників економічно невинноване). Для врахування внесків учасника до ремонтного фонду ОСББ доцільно використовувати індекс змін вартості ремонтних робіт за період володіння житлом. Також треба враховувати, що учасник ОСББ здійснював внески і до резервного фонду. Вартість таких внесків пропонується збільшувати, використовуючи середній індекс інфляції за період володіння квартирою у будинку, що оновлюється. З урахуванням викладеного вище формула для визначення розміру загальних витрат учасника ОСББ на оновлення будинку на момент зміни ОСББ в результаті придбання ним іншого житла набуває вигляду (1):

$$V_{об} = P \times T_{pp} + Рез \times I, \tag{1}$$

де $V_{об}$ – загальні витрати учасника ОСББ на оновлення житлового будинку за умов зміни ОСББ, тис. грн.;

$P, Рез$ – відповідно загальна величина внесків учасника ОСББ до ремонтного та резервного фондів, тис. грн.;

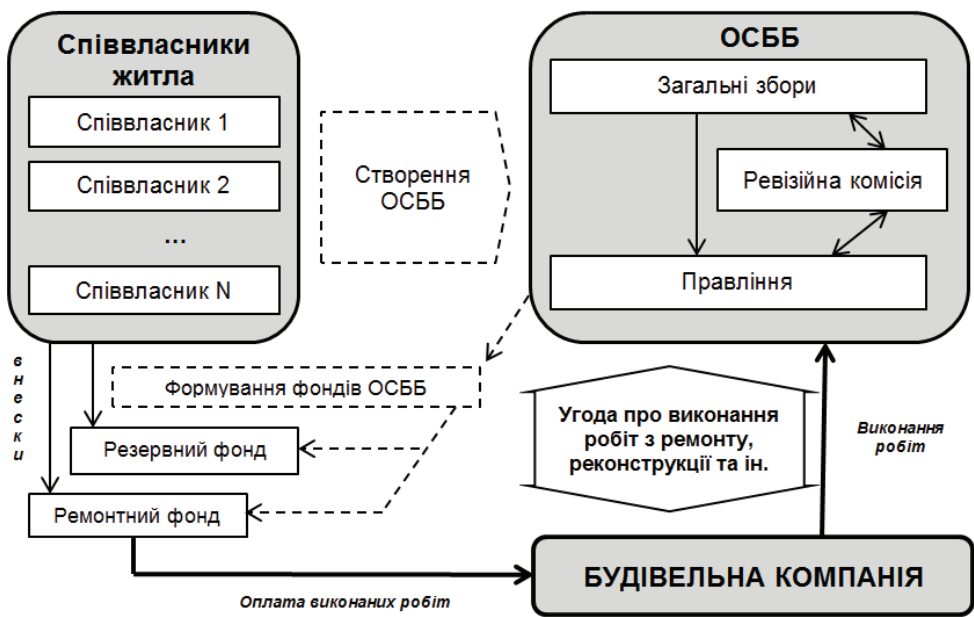


Рис. 1. Фінансування відновлення житлового будинку з використанням коштів ОСББ

T_{pp} – темпи зростання вартості здійснення ремонтних робіт у населеному пункті, де розташований житловий будинок, за період участі співвласника житлового будинку у складі ОСББ, частка одиниці;

I – індекс, що відображає зростання номінальної вартості грошової одиниці за період участі співвласника житлового будинку у складі ОСББ, частка одиниці.

Варто зауважити, що формула (1) ілюструє ситуацію, коли кошти учасника ОСББ у повному обсязі використані на оновлення житлового будинку та досягнення інших цілей.

Таким чином, у результаті врахування витрат учасника ОСББ на оновлення житлового будинку він матиме кошти для участі у складі іншого ОСББ, які також будуть використані для оновлення іншого будинку за вибором власника. На нашу думку, практичне використання співвідношення (1) у перспективі приведе до покращення технічного стану житлових будинків за умов цільового використання коштів.

2. Обґрунтування способу визначення розміру внеску учасника ОСББ до ремонтного фонду. Пошкодження конструктивних елементів житлового будинку вимагає від представників ОСББ оперативної реакції, тому очевидно, що мінімальна величина ремонтного фонду має дорівнювати середній у регіоні вартості проведення ремонтних робіт. Оскільки здійснення цих робіт фінансується з бюджету, формула для визначення мінімального розміру внеску до ремонтного фонду ОСББ матиме вигляд:

$$ВРФ_N = \frac{ОЖФ_B}{N \times M}, \quad (2)$$

де $ВРФ_N$ – розмір річного внеску до ремонтного фонду ОСББ учасника n , тис. грн.;

$ОЖФ_B$ – загальна сума коштів, що виділяється з бюджету протягом року на оновлення житлового фонду населеного пункту, де розташовано житловий будинок, тис. грн.;

N – кількість учасників ОСББ, осіб;

M – кількість ремонтів житлових будинків населеного пункту, де зареєстровано ОСББ, здійснених за бюджетні кошти.

Вище наведено досить спрощений підхід до визначення величини внесків до ремонтного фонду ОСББ, оскільки співвідношення (2) враховує не реальний стан житлового фонду населених пунктів, а можливості місцевих бюджетів щодо фінансування робіт із покращення технічного стану житлових будинків. Альтернативно описаному вище підходу є врахування ймовірності пошкодження конструктивних елементів житлового будинку залежно від терміну його використання. Очевидно, що фізичний знос збільшує ймовірність пошкодження конструктивних елементів житлових будинків, які зношуються з різною інтенсивністю. З урахуванням цього для визначення ймовірності пошкодження конструктивних елементів житлового будинку пропонується таке співвідношення (3):

$$P_{E(y)} = \frac{H_{E(y)}}{H_{(y)}}, \quad (3)$$

де $P_{E(y)}$ – ймовірність пошкодження конструктивного елементу E житлового будинку протягом року Y , частка одиниці;

$H_{E(y)}$ – кількість житлових будинків із конструктивним елементом E , пошкодженим протягом року Y , одиниць;

$H_{(y)}$ – кількість будинків, що використовуються Y років і не потребують ремонту, од.

Визначення ймовірностей з використанням співвідношення (3) дає можливість розрахувати загальний річний розмір ремонтного фонду ОСББ для одного учасника залежно від терміну фактичного використання житлового будинку (4):

$$ВРФ_{N(y)} = \sum_{E=1}^K B_E \times P_{E(y)} / N, \quad (4)$$

де $ВРФ_{N(y)}$ – річний внесок учасника N до ремонтного фонду ОСББ з урахуванням фактичного терміну використання житлового будинку, тис. грн.;

B_E – вартість заміни конструктивного елементу E житлового будинку, тис. грн.;

$P_{E(y)}$ – ймовірність пошкодження конструктивного елементу E житлового будинку протягом року Y , частка одиниці;

K – кількість конструктивних елементів житлового будинку, од.;

N – кількість учасників ОСББ, осіб.

Коментуючи наведену методику визначення розміру внесків до ремонтного фонду ОСББ, необхідно відзначити таке.

По-перше, в процесі визначення ймовірностей (3) доцільно порівнювати між собою житлові будинки масових серій, що введені у експлуатацію у конкретному році.

По-друге, співвідношення (3, 4) враховують оперативне реагування ОСББ на пошкодження конструктивних елементів будинку, тому ймовірність одночасного пошкодження декількох таких елементів у цій роботі не розглядається.

По-третє, нові будинки практично не потребують ремонту, але розмір ремонтного фонду поступово зростатиме для використання коштів у майбутньому. У цьому разі також виникає потреба збільшення внесків з урахуванням інфляції.

По-четверте, на думку автора цієї роботи, застосування співвідношень (3,4) дасть змогу отримати більш точні результати порівняно з (2), про що вже йшлося раніше.

Висновки з проведеного дослідження. За результатами дослідження особливостей формування та функціонування ОСББ як суб'єктів оновлення житлового фонду доцільно сформулювати такі висновки.

1. За результатами аналізу результатів наукових робіт, що присвячені проблематиці оновлення житлового фонду, встановлено, що більшість із них має аналітичний характер, а проблеми покращення технічного стану об'єктів житлового фонду потребують подальшого дослідження.

2. На основі аналізу норм чинного законодавства, що регламентують створення та функціонування ОСББ, у роботі виявлено, що такі організації мають можливості та повноваження для оновлення житлових будинків (особливості фінансування оновлення житлових будинків із використанням ОСББ проілюстровано на рис. 1).

3. Врахування специфіки ОСББ дало змогу виявити важливі практичні завдання, що потребують вирішення в процесі функціонування цих організацій як суб'єктів оновлення житлового фонду: врахування витрат учасників ОСББ на оновлення будинку у складі вартості квартир (що особливо актуально у разі зміни ОСББ) та обґрунтування розміру внесків учасників ОСББ до ремонтного фонду. Для практичного вирішення перелічених завдань у роботі обґрунтовано співвідношення для: а) розрахунку загальних витрат учасника ОСББ на оновлення житлового будинку (1); б) визначення річного внеску учасника ОСББ до ремонтного фонду (2,4), (у тому числі і з

використанням ймовірності пошкодження конструктивного елементу житлового будинку).

4. Практичне використання сформульованих у роботі рекомендацій дасть змогу підвищити якість обґрунтування управлінських рішень, що стосуються залучення ОСББ до оновлення житлового фонду.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

- Орлова Н.С. Особливості реалізації державної житлової політики в Україні / Н.С. Орлова // Наукові праці [Чорноморського державного університету імені Петра Могили комплексу «Києво-Могилянська академія»]. Серія : Державне управління. 2014. Т. 239, Вип. 237. С. 107–112. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Npchdu_2014_239_237_21.
- Непомнячий О.М. Аналіз стану державного регулювання житлового будівництва в Україні / URL: <http://www.kbuapa.kharkov.ua/ebook/putr/2012-4/doc/3/01.pdf>.
- Чеберяк Ю.П. Житловий фонд як об'єкт державного управління в умовах ринкових перетворень / Ю.П. Чеберяк // Інвестиції: практика та досвід. 2015. № 21. С. 136–141. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipd_2015_21_30.
- Щеглова О.Ю. Методологічні проблеми та тенденції розвитку житлового фонду в Україні на державному та регіональному рівнях [Електронний ресурс] / О.Ю. Щеглова // Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету. Економічні науки. 2010. Вип. 17. С. 393–400. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Npkntu_e_2010_17_62.
- Гірна О.Б. Основні тенденції розвитку ринку житлового комплексу України [Текст] / О.Б. Гірна, А.В. Полишенкова, Л.А. Янковська // Вісник Нац. ун-ту «Львівська політехніка». Логістика. 2008. № 633. С. 137–143.
- Кінаш І.П. Аналіз сучасних тенденцій розвитку житлово-комунальної інфраструктури України [Текст] / І.П. Кінаш // Вісник Запорізького національного університету: [зб. наук. пр.] Економічні науки. Запоріжжя: Запорізький національний університет, 2012. С. 154–159.
- Андрухов В.М. Оцінка технічного стану житлових будинків перших масових серій індустріального зведення та варіанти їх перспективи у майбутньому [Текст] / В.М. Андрухов, А.О. Колесник, Л. В. Мартинова, В. В. Матвійчук [Текст] // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві: Наук.-техн. збірник ІНБТЕГП, ВНТУ. 2010. Вип. 1 (8). С. 103–111/
- Онищук Г.І. Реконструкція житла в Україні: досвід, проблеми та шляхи їх вирішення // Г.І. Онищук // Комунальне господарство міст. Вип. 59. С. 3–10. URL: http://eprints.kname.edu.ua/2498/1/%D0%9E%D0%9D%D0%98%D0%A9%D0%A3%D0%9A_%D0%93.%D0%86.pdf
- Жидкова Т.В. Аналіз реального рівню стану житлового фонду України / Т.В. Жидкова, Т. М. Апатенко // ScienceRise. 2016. № 12 (2). С. 35–38. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/texs_2016_12\(2\)_9](http://nbuv.gov.ua/UJRN/texs_2016_12(2)_9).
- Кривомаз Т.І. Підвищення рівня екологічної безпеки в процесі екоенергоефективної реконструкції житлового фонду в м. Києві / Т.І. Кривомаз, Д.В. Варавін // Екологічна безпека та збалансоване ресурсокористування. 2017. № 2. С. 78–85. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ebzr_2017_2_12
- Мельничук А.Л. Еколого-економічна безпека житлового фонду України / А.Л. Мельничук, Л.О. Коковський, Б.Б. Мариняк // Економічний часопис-XXI. 2014. № 9–10(2). С. 64–67. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecchado_2014_9-10\(2\)_17](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecchado_2014_9-10(2)_17)
- Олійник Н. Інноваційні механізми управління багатоквартирним житловим фондом / Н. Олійник, Д. Левицький // Збірник наукових праць Національної академії державного управління при Президентові України. 2010. Вип. 1. С. 83–99. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnadu_2010_1_11.
- Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», від 29 листопада 2001 р. № 2866-III // Електронна база компанії «Ліга Закон» / URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T012866.html#1129

УДК 339.138:330.341.1:334.716

Ілляшенко С.М.

*доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри маркетингу та
управління інноваційною діяльністю
Сумського державного університету
д-р хабілітований,
професор Вищої економіко-гуманітарної школи*

Рудь М.П.
аспірантка

Сумського державного університету

ОСОБЛИВОСТІ КЛАСИФІКАЦІЇ МАРКЕТИНГОВИХ ІННОВАЦІЙ

Виконано аналіз підходів до систематизації маркетингових інновацій. Виконана авторська класифікація маркетингових інновацій в системі складових комплексу інноваційного маркетингу промислових підприємств відповідно до концепції «5Р». Уточнено сутність і роль виділених інновацій, виконано аналіз їх сильних і слабких сторін, запропоновано рекомендації щодо їх застосування. Практичне застосування отриманих результатів дозволить підвищити ефективність інноваційної та маркетингової діяльності промислових підприємств на вітчизняному і зарубіжних ринках, сприятиме активізації процесів їх переходу на інноваційний шлях розвитку у руслі концепції інноваційного випередження.

Ключові слова: маркетингові інновації, інноваційний маркетинг, класифікація маркетингових інновацій, промислові підприємства, інноваційний розвиток.

Илляшенко С.Н., Рудь М.П. ОСОБЕННОСТИ КЛАССИФИКАЦИИ МАРКЕТИНГОВЫХ ИННОВАЦИЙ

Выполнен анализ подходов к систематизации маркетинговых инноваций. Выполнена авторская классификация маркетинговых инноваций в системе составляющих комплекса инновационного маркетинга промышленных предприятий в соответствии с концепцией «5Р». Уточнена сущность и роль выделенных инноваций, выполнен анализ их сильных и слабых сторон, предложены рекомендации по их применению. Практическое применение полученных результатов позволит повысить эффективность инновационной и маркетинговой деятельности промышленных предприятий на отечественном и зарубежных рынках, и будет способствовать активизации процессов их перехода на инновационный путь развития в русле концепции инновационного опережения.

Ключевые слова: маркетинговые инновации, инновационный маркетинг, классификация маркетинговых инноваций, промышленные предприятия, инновационное развитие.