

УДК 658.7
JEL R33

О. В. Горбенко

кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри
транспортного права та логістики Національного
транспортного університету, м. Київ
e-mail: agorbenko1501@gmail.com
ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0002-4640-3652>

СКЛАДСЬКА НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ: ТЕРМІНОЛОГІЧНО- КЛАСИФІКАЦІЙНІ ПРОБЛЕМИ ТА СУЧАСНІ ОРГАНІЗАЦІЙНІ ВИМОГИ ДО ЇХ ФУНКЦІОНУВАННЯ

В статті уточнено термінологічні трактування понять, що притаманні різним видам трансформаційних центрів, як-то: логістичний центр, розподільчий склад, дистрибуційний центр, фулфілмент-склад, термінал, хаб тощо. Наголошено, що трансформація матеріального потоку відбувається через центри, що обслуговують базові функціональні області логістики, а саме: постачання, виробництва і збуту. Проаналізована діяльність трансформаційних центрів з позиції як об'єктів складської нерухомості, так і видів економічної діяльності, уточнено їх класифікаційні ознаки. Визначено, що роботу з вантажами можна проводити через термінали і склади різних видів, типів і форм. Зазначено вимоги до об'єктів складської нерухомості логістики з боку українського законодавства та вимог вітчизняного бізнесу. Приділено увагу наявній на ринку комерційній девелоперській класифікації складів і зазначено перестороги щодо її застосування для аналізу ринку складів та їх сегментів. Висновки викладено у вигляді пропозицій до вирішення окреслених завдань.

Ключові слова: склад, трансформаційний центр, фулфілмент-склад, термінал, дистрибуційний центр, розподільчий склад, логістичний центр, крос-докінг.

Horbenko O. WAREHOUSING PROPERTY IN UKRAINE: TERMINOLOGICAL AND CLASSIFICATION PROBLEMS AND MODERN ORGANIZATION REQUIREMENTS TO THEIR FUNCTIONING

In the last decades, the terminology regarding the logistic infrastructural objects warehousing property has been applied rather freely in business and professional scientific literature. Therefore, we cannot get an objective assessment of the volumes of warehousing logistics infrastructure market. Various companies provide different interpretation of the objects of transformation centers and market analysis have substantial gaps. The lack of correct actual open information eliminates an opportunity of making right decision on: 1) defining the location spots for transformation centers; 2) synchronization of transport flows with warehousing opportunities; 3) correspondence of qualitative characteristics of transformation centers and the needs of companies operating the material flows; 4) correct calculation of investment indicators by the projects of purchase and/or construction of objects; 5) defining the wax base. In this paper the terminological interpretations of the concepts inherent in the various types of transformation centres, such as logistics centre, distribution warehouses, fulfilment warehouse, terminal, hub, etc, are clarified. Transformation centres were considered in two ways: like objects of real estate and types of economic activities. There is a widespread classification of the warehouses, which divides all types of warehouses in the market of real estate into 4 groups. However, this classification has no legal mean in Ukraine. In spite of this fact, a lot of commercial companies (firstly, retailers and logistics providers) use it for researches of current demand on the warehouses in the different regions in Ukraine. They do it in spite of legal document such as «The classification of the building and facilities of Ukraine». It includes all types of building - living spaces and non-residential premises - and concretizes their definitions. Furthermore, the international companies, which operate as a commercial real estate services firms, use their own classification and definitions of the objects of the warehouses. In such a way, we cannot obtain a right understanding about developing of logistics infrastructure. We have no idea about warehouses that offer services like fulfilment operations or have cross-docking facilities. The real estate firms in Ukraine see such operations not like just activities but like a single part of warehouse property. In the article the objects of warehouse real estate are defined depending on requirements of Ukrainian legislation and the needs of business companies. The conclusions are presented in the form of proposals to solve the abovementioned tasks.

Keywords: warehouse, transformation center, fulfillment, terminal, distribution center, logistics center, cross-docking.

Постановка проблеми. Останні десятиліття в бізнесовій і професійній науковій літературі з питань логістики досить вільно використовують термінологію щодо об'єктів складської нерухомості логістичної інфраструктури. Це не дає змогу отримати об'єктивну оцінку ємності ринку складської логістичної інфраструктури. Різні компанії надають власні трактування об'єктам трансформаційних центрів і аналізи ринку мають неабиякі розбіжності. Відсутність коректної актуальної відкритої інформації унеможливає прийняття правильного рішення щодо: 1) визначення місця дислокації трансформаційних центрів; 2) синхронізації транспортних потоків із можливостями по зберіганню на складах;

3) відповідності якісних характеристик трансформаційних центрів потребам компаній-операторів матеріальних потоків; 4) коректного розрахунку інвестиційних показників щодо проектів придбання та / або будівлі об'єктів; 5) визначення бази оподаткування.

Аналіз останніх досліджень. Питання зберігання в ланцюгах постачань висвітлювалися в роботах вітчизняних і зарубіжних вчених, як-то: Т. Ю. Бабенкова, В. В. Волгін, А. М. Гаджинський, Є. В. Крикавський, В. І. Сергєєв, О. М. Сумець, Donald J. Bowersox, Christopher M., Jeroen P. van den Berg, James R. Stock, James Tompkins, W.H.M. Zijm та ін. [1-9]. Одна частина досліджень стосується визначення функцій

складів, як логістичної інфраструктури [10], інша – класифікаційних ознак складів і приведення їх у відповідність до цілей бухгалтерського обліку [11-13].

Мета статті сформована автором у таких завданнях: 1) уточнити термінологічні трактування різних трансформаційних центрів; 2) окреслити місце трансформаційних центрів у структурі об'єктів нерухомості; 3) зазначити вимоги до об'єктів складської нерухомості в логістиці з боку українського та міжнародного законодавства; 4) навести висновки у вигляді пропозицій до подальшого вирішення окреслених завдань.

Основні результати дослідження. У просуванні матеріального потоку значну роль мають трансформаційні центри – центри, в яких відбувається перетворення матеріальних потоків (МП) і надання їм більших споживчих цінностей. В літературі [2, с. 584; 18, с. 301] наведено багато класифікацій трансформаційних центрів, до яких відносять також: термінали, хаби, оптові сховища, комерційні парки, розподільчі центри, митно-ліцензійні склади, склади готової продукції, «холодні» склади, склади фулфілмент і крос-докінг операцій тощо. Загалом трансформаційні центри можна згрупувати за багатьма ознаками: виробничими, юридичними, фінансово-економічними, технічними тощо.

З позиції базових функціональних областей логістики (постачання – виробництво – розподіл), трансформаційні центри (ТЦ) представлені трьома гілками. ТЦ логістики постачання спеціалізуються на накопиченні і зберіганні МП (сировини, матеріалів, комплектуючих та іншої продукції виробничого призначення) і задовольняють першочергові виробничі потреби. ТЦ виробничої логістики входять до організаційної системи виробничих підприємств і призначені для підтримки безперервного виробничого процесу продукцією незавершеного виробництва, приладами, інструментами, запчастинами та ін. ТЦ розподільчої логістики підтримують безперервний рух товарів зі сфери виробництва у сферу споживання, тобто беруть участь у перетворенні виробничого асортименту на торговельний.

Аби закріпити певні назви ТЦ за функціональними областями логістики, що вони обслуговують, потрібно визначитися зі термінологією та законодавчими вимогами до них.

Склади, як вид економічної діяльності. Якщо вести мову про складську діяльність, доцільно скористатися сайтом Державної служби статистики України, де можна ознайомитися з кодами видів економічної діяльності за КВЕД-2005 та КВЕД-2010 [14]. Складська діяльність належать до секції «Н – Транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність». Ця секція включає забезпечення пасажирських і вантажних перевезень залізничним, трубопровідним, автомобільним, водним або повітряним транспортом, а також допоміжну діяльність, таку як діяльність терміналів і автостоянок, вантажно-розвантажувальні роботи, зберігання тощо. Секція Н складається з декількох розділів, де розділ 52 присвячено складському господарству та допоміжній діяльності у сфері транспорту. Цей розділ включає зберігання на складах і допоміжну діяльність під час транспортування, у т. ч. функціонування транспортної інфраструктури (наприклад, аеропортів, причалів, портів, тунелів, мостів тощо), а також діяльність транспортних агентств і

транспортне оброблення вантажів. Своєю чергою, розділ містить 2 групи: 52.1 «Складське господарство», і 52.2 «Допоміжна діяльність у сфері транспорту».

Група 52.1 має клас 52.10 «Складське господарство», який включає: діяльність із зберігання та складування всіх видів товарів (експлуатацію зерносховищ, товарних складів загального призначення, складів-холодильників, бункерів тощо); зберігання товарів у зонах вільної торгівлі, заморожування продуктів в інтенсивному потоці повітря. Цей клас не включає: послуги стоянок для автотранспортних засобів (52.21); експлуатацію складів самообслуговування (68.20); надання в оренду вільних приміщень (68.20).

Група 52.2 містить декілька класів, серед них 52.21, 52.22, 52.23, 52.24, 52.29. До класу 52.21 «Допоміжне обслуговування наземного транспорту» віднесено діяльність, пов'язану із перевезенням пасажирів, тварин або вантажів наземним транспортом. Тобто це діяльність терміналів, таких як залізничні вокзали, автостанції, автовокзали, перевантажувальні товарні станції; діяльність залізничної інфраструктури. Клас 52.22 «Допоміжне обслуговування водного транспорту» присвячено діяльності, пов'язаній з перевезенням пасажирів, тварин або вантажів водним транспортом. Сюди ж належить діяльність терміналів, таких як гавані, порти, причали тощо. Клас 52.23 «Допоміжне обслуговування авіаційного транспорту» окреслює діяльність, пов'язану з перевезенням пасажирів, тварин або вантажів авіаційним транспортом, саме: діяльність терміналів, таких як аеропорти тощо. Клас 52.24 «Транспортне оброблення вантажів» включає: навантаження та розвантаження вантажів або багажу пасажирів незалежно від виду транспорту, що використовують для перевезення; навантаження, у т. ч. закріплення, вантажу та розвантаження суден (стивідорські роботи); навантаження та розвантаження вантажних залізничних вагонів. Клас 52.29 «Інша допоміжна діяльність у сфері транспорту» окреслює діяльність по експедиції вантажів; організації перевезень залізничним, автомобільним, водним або авіаційним транспортом; організації групових або індивідуальних відправлень вантажів; вантажно-розвантажувальні роботи, наприклад, тимчасове пакування задля збереження вантажу під час транзитних перевезень, перепакування, вибіркового контролю та зважування вантажу тощо.

Отже, з позиції видів економічної діяльності, підприємства, що надають послуги в сегменті складського господарства, можуть здійснювати її через склади, термінали та інші перевантажувальні станції.

Склади, як тип нерухомого майна. Щодо поняття «склад», академічний тлумачний словник української мови трактує його як «відповідно обладнане місце, будівля або приміщення для зберігання чого-небудь (продуктів, матеріалів і т. ін.)».

З позиції ідентифікації складів, як об'єктів нерухомості в частині їх приналежності до відповідних типів нерухомого майна, доцільно скористатися Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000 (далі – Класифікатор) [15]. Відповідно до нього, склади належать до розділу «Будівлі», підрозділу «Будівлі нежитлові» груп 123 і 125, 127.

Таблиця 1

Місце складів у Державному класифікаторі будівель та споруд

Код ДК БС	Назва класифікаційного угруповання ДК БС
1	БУДІВЛІ
11	Будівлі житлові
12	Будівлі нежитлові
121	Готелі, ресторани та подібні будівлі
122	Будівлі офісні
123	Будівлі торговельні
1230.5	<i>Бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування</i>
124	Будівлі транспорту та засобів зв'язку
125	Будівлі промислові та склади
1251	Будівлі промислові
1252	<i>Резервуари, силоси та склади</i>
1252.1	Резервуари для нафти, нафтопродуктів та газу
1252.2	Резервуари та ємності інші
1252.3	Силоси для зерна
1252.4	Силоси для цементу та інших сипучих матеріалів
1252.5	<i>Склади спеціальні товарні</i>
1252.6	<i>Холодильники</i>
1252.7	<i>Складські майданчики</i>
1252.8	<i>Склади універсальні</i>
1252.9	<i>Склади та сховища інші</i>
127	Будівлі нежитлові інші
1271	Будівлі сільськогосподарського призначення, лісівництва та рибного господарства

Група 123 «Будівлі торговельні» вміщує клас 1230.5 «Бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування». Група 125 «Будівлі промислові та склади» вміщує клас 1252 «Резервуари, силоси та склади», куди належать резервуари та ємності; резервуари для нафти та газу; силоси для зерна, цементу та інших сипких мас; холодильники та спеціальні склади а також складські майданчики. Окрім цього до класу належать підгрупи 1252.5 «Склади спеціальні товарні»; 1252.6 «Холодильники»; 1252.7 «Складські майданчики»; 1252.8 «Склади універсальні»; 1252.9 «Склади та сховища». Група 127 «Будівлі нежитлові інші» вміщує клас 1271 «Будівлі сільськогосподарського призначення, лісівництва та рибного господарства», який включає будівлі для використання в сільськогосподарській діяльності, у тому числі зерносховища, склади та надвірні будівлі, підвали, винокурні, сільськогосподарські силоси та ін.

Отже, умовно до ТЦ логістики постачання можна віднести: складські майданчики, склади універсальні, холодильники. До ТЦ виробничої логістики – резервуари, силоси, сховища та склади холодильники. До ТЦ логістики розподілу – склади спеціальні товарні, бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування, складські майданчики, склади універсальні, холодильники.

Відповідно, до складських об'єктів відносять складські приміщення, холодильники, морозильники, універсальні холодильні камери, резервуари, елеватори, криті чи відкриті майданчики, придатні для зберігання товарів і транспортних засобів. Законодавством України закріплено лише певні терміни складських об'єктів, інші лишаються осторонь і мають виключено ринковий (читай – бізнесовий) характер. Окреслимо основні з термінів. Митний склад, згідно зі ст.121 Митного кодексу України, – це митний режим, відповідно до якого іноземні або українські товари зберігаються під

митним контролем із умовним повним звільненням від оподаткування митними платежами та без застосування заходів нетарифного регулювання зовнішньоекономічної діяльності.

Товарний склад – організація, яка зберігає товар та надає послуги, пов'язані із зберіганням, на засадах підприємницької діяльності [16].

Відповідно, митний склад – це режим, товарний склад – організація. Проводити аналіз ринку з цих питань можна лише по даним підприємств, що мають відповідні КВЕД і статистику за якими наведено на сайті Державної податкової служби України.

Вантажний термінал (автопорт) – комплекс будівель, споруд, обладнаних навантажувальними засобами, призначених для виконання вантажних, господарських робіт з вантажами, технічного обслуговування автомобільних транспортних засобів, надання транспортно-експедиційних та інших послуг перевізникам [17].

Взагалі щодо складських приміщень портів, то вони повинні відповідати вимогам БНіП «Складські будови і споруди загального призначення», це відображено в Постанові 01.12. 1999 р. № 46 «Про затвердження Державних санітарних правил та норм». Там же наведено визначення продбаз (складів), що складаються з відповідних санітарно-захисних зон (приміщень): 1) склади-рефрижератори для зберігання швидкопсувних товарів; 2) камери (приміщення) для зберігання нешвидкопсувних продовольчих товарів (хліба, борошна, круп, солі, цукру та ін. бакалійних товарів); тощо.

Таким чином, склади-рефрижератори, так само як fresh-склади, склади-морозильники не є самостійними об'єктами, а лише приміщенням складів, що підпадають під регламентування «Санітарних правил для холодильників» [19], дія яких розповсюджується на всі холодильники розподільчі, виробничі, холодокомбіати не залежно від відомчої приналежності.

Будівництво нових холодильників, а також реконструкція діючих проводиться відповідно до Державних санітарних правил та забудови населених пунктів ДСП 173-96 і вимог глав СНіП 2.11.02-87 «Холодильники». Згідно з документом, холодильник розподільний – підприємство складського типу, призначене для проведення холодильної обробки швидкопсувних продуктів, зберігання запасів морожених і охолоджених продуктів і забезпечення ними системи торгівлі і громадського харчування. Розподільні холодильники і холодокомбіати далі по тексту йдуть під загальним терміном «холодильник».

Щодо складів-морозильників, то такого взагалі не має, натомість маємо «морозильна камера – будівля або апарат для заморожування і збереження харчових та інших швидкопсувних продуктів при температурі від –1°C до –35°C».

Близьким до значення «fresh-склади» буде «склади-рефрижератори» або «холодильна камера – будівля або апарат для охолодження та збереження харчових та інших швидкопсувних продуктів при температурі від +1°C до +5°C» (відповідно до Положення про склади тимчасового зберігання).

Загалом поняття «склад» і «термінал» закріплено у багатьох нормативно-правових документах, серед яких: Положення про склади тимчасового зберігання, ЗУ «Про сертифіковані товарні склади та прості і подвійні складські свідоцтва», Митний кодекс України, ЗУ «Про

автомобільний транспорт», а також у ДБН (Державні будівельні норми), ДСТУ (Державні стандарти України), СНіП (Будівельні норми і правила), ГОСТ (Державні стандарти) та інших.

Так, наприклад СНіП 2.11.01-85 «Складські будівлі. Зміна №1 (національна)» визначає норми та правила, яких повинні дотримуватися на всіх етапах проектування та експлуатації складських приміщень для зберігання продукції і сировини, що не потребує особливих будівельних заходів для збереження заданих параметрів внутрішнього середовища. Ці норми не розповсюджуються на складські будівлі призначені для зберігання міндобриб, хімічних речовин, нафти, борошна, шкіряних виробів, а також на холодильники та зернохосвища.

До речі, саме цей документ розподіляє будівлі та приміщення складів на 4 категорії (А, Б, В, Д) – не плутати з класами комерційної нерухомості, які використовують при аналізі ринку девелоперські компанії, це інші категорії – за пожежонебезпечністю залежно від вантажу, що зберігається та його упаковки.

З часом комерційний ринок почав застосовувати класифікацію складських будівель А-Д [20], яка враховує багато з перелічених ознак: висота та крок між колонами, висота стель тощо. Подібна класифікація на вітчизняному ринку не має юридичної ваги, втім учасники ринку оперують нею при пошуку та оцінці об'єктів складської нерухомості. За цією класифікацією всі складські будівлі поділяють на приміщення відповідних класів від А до D, де класність визначає вартісну складову: орендну ставку або вартість придбання складського комплексу. Так, складська споруда класу А повинна відповідати 21 вимозі (на відміну від складських споруд класу D, під якими розуміють підвальні приміщення, неопалювальні виробничі приміщення або ангари), деякі з них: одноповерхова складська будівля з легких металокопструкцій і сендвіч-панелей, переважно прямокутної форми, без колон або з кроком колон не менше 12 метрів, з відстанню між прольотами не менше 24 метрів; автономна електростанція і тепловий вузол; допоміжні приміщення при складі (душові та туалети, підсобні приміщення, роздягальні для персоналу); висота стель – не менше 13 метрів, що дозволяє установку багаторівневого стелажного обладнання (6–7 ярусів); достатня кількість автоматичних воріт докового типу з вантажно-розвантажувальними майданчиками регульованої висоти: не менше одних на 500 м² та інші вимоги.

Подібна класифікація складів має доволі оглядовий характер і не може бути використана для аналізу ринку. Така думка автора ґрунтується на тому, що кожна девелоперська компанія проводить власні дослідження ринку складської нерухомості, оперує власними оціночними даними щодо об'єму, попиту та пропозиції у даному сегменті. І головне, компанії закріплюють власні тлумачення за об'єктами складської нерухомості. Так, наприклад, компанія DTZ у своїх щорічних дослідженнях нерухомості в Україні об'єднує в один сегмент складську та логістичну нерухомість із визначення «кумулятивна орендна площа сучасних об'єктів складської та логістичної нерухомості, площа яких сягає 1 тис. м², і були введені в експлуатацію з 2001 р.». Цей показник враховує складські приміщення, а також допоміжні офісні приміщення та мезоніни.

Colliers International, проводячи дослідження ринку «холодних» складів, доволі розуміє під ними низькотемпературні складські приміщення для зберігання та / або обробки товарних запасів, що можуть забезпечити заданий діапазон температур («холодильники» – з температурою близько нуля, та «морозильники» – температура нижче 5°С.). Компанія навіть наводить класифікаційні ознаки, за якими складське приміщення можна віднести до сегменту «холодного» складу. Власне, одна з яких – сучасне одноповерхове складське приміщення з легких металокопструкцій та сендвіч-панелей, бажано прямокутної форми без колон або з кроком не менше 6 метрів.

В Ukrainian Trade Guild, наприклад, не враховують при аналізі вакантності склади нижче категорії С, не дивлячись на те, що подібні реконструйовані склади 1950-х-1980-х рр. займають вагому частину ринку – близько 70%. А не беруть їх до уваги при оцінюванні ринку, оскільки вони не можуть задовольнити актуальний попит з боку замовників, тобто не впливають істотно на формування попиту на склади категорій А і В. У компанії кажуть, що складську нерухомість оцінюють за деякими базовими параметрами – стара / нова споруда, рівень стель, крок колон. Системні оператори міжнародного рівня посилаються на європейську класифікацію, про яку вже йшлося. Оскільки в Україні високоякісних складів не багато, а ринок формується з індивідуальних потреб – близько 79% у 2017 р. було побудовано під build to suit, то подібний попит не дає можливість «підвести» загальну класифікацію під об'єкти індивідуальних технічних завдань [21].

Загалом наявна ситуація з об'єктами складської нерухомості історично аргументована. Річ у тому, що у сегменті складської нерухомості перші спроби суто комерційної класифікації було зроблено у 2000 р., відповідно до типології, прийнятої у США та Європі. Згідно з цією класифікацією, об'єкти складської нерухомості, залежно від способу виникнення, підрозділялися на так звані greenfield – «зелені майданчики», тобто комплекси, побудовані з нуля, на непідготовлених земельних ділянках, і brownfield – «коричневі майданчики», майнові комплекси недіючого виробничого підприємства пристосовані під потреби нового об'єкта шляхом реконструкції та перепрофілювання [13]. З огляду на економічну ситуацію, що склалася в Україні на початку 90-х рр. ХХ ст., коли значна кількість підприємств радянського періоду припинили своє існування, подальший розвиток складського сегменту розпочався саме з категорії brownfield. З розвитком ринку з'явилися проекти категорії greenfield, представлені в основному на столичному ринку, а також у деяких великих містах. Поки переглядалися радянські стандарти та нормативи стосовно складської діяльності, економічна ситуація швидко змінювалася. Це відобразилося і на термінології, і на пріоритетах при аналізі ринку, через що сьогодні ми маємо плутанину в термінології і розбіжності в даних при аналізі однакових сегментів складської нерухомості від різних девелоперських компаній.

Водночас експерти Ukrainian Trade Guild відзначають, що ситуація в складській нерухомості порівняно з минулими роками покращилася. Є підстави вважати, що найближчим часом складський сегмент

буде активно розвиватися в західному і південно-західному регіонах. Основним «споживачем» складської нерухомості залишається рітейл і транспортно-логістичні оператори, на частку яких припадає 30-35% всього попиту. В Україні ринок складської нерухомості не насичений порівняно з Європою. В Англії, наприклад, в кожному невеликому місті є склади розподільчої логістики, площею 15-20 тис. м², які обслуговують невеликі географічні зони і формують додаткову ціну на товари (за рахунок операцій розфасовки, упаковки, перегруповування і відправки за різними точками збуту). В Україні поки що такого немає. Загалом складський сегмент в Україні формується в основному з договорів оренди об'єктів площею до 5 тис. м². Ціна оренди варіюється слабо: склади А класу – 4 у. о./м², В класу – 3 у. о./м².

Щодо інвестування в подібні об'єкти, то на сьогоднішні ставки капіталізації в Україні досить приваблива для інвесторів і становить у середньому 12-13% річних (в Європі в середньому 6%). Терміни окупності складів становлять від 8 років, для порівняння: торгової нерухомості – 5 років, офісної – 6-7 років. Будівництво складу «під ключ» коштує в середньому 600-700 у. о./м², таких, що відносять до категорії А – 900-1000 у. о./м². Затребувані в Україні і склади-холодильники, їх частка поки вкрай мала в загальній пропозиції, але їх інвестиційна привабливість зростає з кожним роком.

Висновки. Об'єктивність аналізу ринку сегментів складської логістики унеможливується через відсутність об'єктів як таких. Наприклад, часто використовують поняття «фулфілмент-склад» і «кросс-докінг склад» як об'єкти складської інфраструктури транспортно-логістичних операторів. Не зрозуміло взагалі намагання оцінити ринок таких складів, тому що вони не є ні об'єктами нерухомості, ні видами економічної діяльності. Це лише назва операцій, що відбувається з матеріальними потоками. Коректним було б казати «склади фулфілмент операцій», «склади кросс-докінг операцій».

Не можна оцінити також ринок складів контрактного зберігання, оскільки останнє є партнерською угодою між користувачем і провайдером (надавачем) складських послуг, як правило, на довготривалій термін. Воно передбачає не суто зберігання вантажів (товарів), а більшою мірою надання ексклюзивних складських послуг за вимогами конкретного замовника. Те саме стосовно понять «логістичний склад / центр», «хаб», жодне з яких не є законодавчо визначеним.

Відповідно до поставленої мети в статті надано структурування термінологічного апарату, уточнено місце різних видів трансформаційних центрів залежно від видів економічної діяльності та об'єктів нерухомості, наведено вимоги до них з боку вітчизняного законодавства і окреслено вимоги комерційних компаній до складів.

Список використаних джерел

1. Волгин В. В. *Логистика хранения товаров*: практ. пособие. Москва: Дашков и К^о, 2008. 368 с.
2. Корпоративная логистика. 300 ответов на вопросы профессионалов / ред. В. И. Сергеев. Москва: ИНФРА-М, 2004. 976 с.
3. Сток Дж. Р., Ламберт Д. М. *Стратегическое управление логистикой* / Пер. с 4-го изд. Москва: ИНФРА-М, 2005. 797 с.

4. Горбенко О. В. *Логистика*: навч. посіб. Київ: Знання, 2014. 315 с.
5. Николайчук В. Е. *Транспортно-складская логистика*: уч. пособие. Москва, 2007. 452 с.
6. Бауэрсокс Д. Дж. *Логистика. Интегрированная цепь поставок*. 2-е изд. Москва: Олимп-Бизнес, 2010. 640 с.
7. Гаджинский А. М. *Современный склад. Организация, технологии, управление и логистика*: уч.-практ. пособие. Москва: Проспект, 2005. 176 с.
8. Tompkins J. A., Dale A. H. *The Distribution Management Handbook*. New York: McGraw-Hill, 1994.
9. *Економіка логістичних систем*: монографія / редкол.: Є. Крикавський, С. Кубів. Львів: Національний університет «Львівська політехніка», 2008. 596 с.
10. Сумець О. М., Бабенкова Т. Ю. *Логістичні системи і ланцюги поставок*: навч. посіб. Київ: Хай-Тек-Прес, 2012. 220 с.
11. Юхименко-Назарук І. А. Склад нерухомості: ідентифікація для цілей бухгалтерського обліку. *Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу*: міжнар. зб. наук. пр. 2011. Вип. 2(20). С. 491-497.
12. Адамчук А. А. Методологічні аспекти обліку нерухомості, як складової частини необоротних активів. *Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки*. 2004. № 1. С. 13-16.
13. Чубук Л. П. Класифікація нерухомого майна для потреб оцінки та управління. *Економіка. Управління. Інновації*. 2015. Вип. № 3(15). С. xx-xx.
14. Класифікатор видів економічної діяльності. Сервіс для визначення кодів для видів економічної діяльності. *Державна служба статистики України*: сайт. URL: http://kved.ukrstat.gov.ua/KVED2010/52/KVED10_52_24.htm
15. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000. *Державна фіскальна служба України*: сайт. Нормативно-правові акти. URL: <http://sfs.gov.ua/podatki-ta-zbori/mistsevi-podatki/podatok-na-neruhome-mayno-/normativno-pravovi-akti/326201.html>
16. Про сертифіковані товарні склади та прості і подвійні складські свідоцтва: Закон України від 06.11.2014 р. № 2286-IV. *Законодавство України*. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2286-15>
17. Про автомобільний транспорт: Закон України від 07.05.2017 р. № 2344-III. *Законодавство України*. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2344-14>
18. Струтинська І. Класифікаційні ознаки в діяльності логістичних центрів. *Соціально-економічні проблеми і держава*. 2012. Вип. 2(7). С. 299-307. URL: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2012/12sivdlc.pdf>
19. Санітарні правила для холодильників. Затверджені головним державним лікарем СРСР 29.09.1998 р. *Законодавство України*. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0004400-88>
20. Класифікація складських приміщень. *Commercial property*: сайт. Справочная информация. 2018. URL: <http://commercialproperty.ua/kompanii-obekty/spravochnaya-informatsiya/klassifikatsiya-skladskikh-pomeshcheniy>

21. Складские объекты Украины: тонкости оценивания и реалии рынка. *Logistics in Ukraine*: Website. 15.05.2018. URL: <https://logistics-ukraine.com/2018/05/15>

References

1. Volgin, V. V. (2008). *Logistika khraneniya tovarov* [Logistics of goods storage]: Practical manual. Moscow: Dashkov and Co. [in Russian].

2. Sergeev, V. I. (Eds). (2004). *Korporativnaya logistika. 300 otvetov na voprosy professionalov* [Corporate logistics. 300 answers to the questions of professionals]. Moscow: INFRA-M. [in Russian].

3. Stok, J. R., & Lambert, D. M. (2005). *Strategicheskoye upravleniye logistikoy* [Strategic management of logistics]. Translated from 4th ed. Moscow: INFRA-M. [in Russian].

4. Horbenko, O. V. (2014). *Lohistyka* [Logistics]: Tutorial. Kyiv: Znannya. [in Ukrainian].

5. Nikolaychuk, V. Ye. (2007). *Transportno-skladskaya logistika* [Transport and warehouse logistics]: Tutorial. Moscow. [in Russian].

6. Bowersox, D. J. (2010). *Logistika. Integrirovaniya tsep' postavok* [Logistics. Integrated supply chain]. 2nd ed. Moscow: Olymp-Business. [in Russian].

7. Gadzhinskiy, A. M. (2005). *Sovremennyy sklad. Organizatsiya, tekhnologiya, menedzhment i logistika* [Modern warehouse. Organization, technology, management and logistics]: Training manual. Moscow: Prospect. [in Russian].

8. Tompkins, J. A. & Dale, A. H. (1994). *The Distribution Management Handbook*. New-York: McGraw-Hill.

9. Krykavskyy, Ye., & Kubiv, S. (Eds.). (2008). *Ekonomika lohistychnykh system* [Economics of Logistics Systems]. Lviv: Lviv Polytechnic National University. [in Ukrainian].

10. Sumets, O. M., & Babenkova, T. Yu. (2012) *Lohistychni systemy ta lantsyuhy postavok* [Logistic systems and supply chains]: Manual. Kyiv: Hi-Tech Press. [in Ukrainian].

11. Yukhymenko-Nazaruk, I. A. (2011). Sklad nerukhomosti: identyfikatsiya dlya tsiley bukhhalters'koho obliku [Property structure: identification for accounting purposes]. In *Problemy teorii ta metodolohiyi bukhhalters'koho obliku, kontrolyu i analizu* [Problems of the theory and methodology of accounting, control and analysis]: Vol. 2(20) (pp. 491-497). [in Ukrainian].

12. Adamchuk, A. A. (2004). Metodolohichni aspekty obliku nerukhomosti, yak skladovoyi chastyny neoborotnykh aktyviv [Methodological aspects of real estate accounting as an integral part of non-current assets]. *Visnyk Zhytomyr's'koho derzhavnoho tekhnolohichnoho universytetu. Seriya: Ekonomichni nauky – Journal of Zhytomyr State Technological University. Series: Economics*, 1(27), 13-16. [in Ukrainian].

13. Chubuk, L. P. (2015). Klasyfikatsiya nerukhomoho mayna dlya potreb otsinky ta upravlinnya

[Classification of real estate for needs assessment and management]. In *Ekonomika. Upravlinnya. Innovatsiyi* [Economy. Office. Innovation]: Vol. 3(15) (pp. xx-xx). [in Ukrainian].

14. Klasyfikator vydiv ekonomichnoyi diyal'nosti. Servis dlya vyznachennya kodiv dlya vydiv ekonomichnoyi diyal'nosti [Classifier of types of economic activity. Service for identifying codes for types of economic activity]. *State Statistics Service of Ukraine*: Website. Retrieved from http://kved.ukrstat.gov.ua/KVED2010/52/KVED10_52_24.html [in Ukrainian].

15. Derzhavnyy klasyfikator budivel' ta sporud DK 018-2000 [State Classifier of Buildings and Structures DK 018-2000]. *State Fiscal Service of Ukraine*: Website. Normative-legal acts. Retrieved from <http://sfs.gov.ua/podatki-ta-zbori/mistsevi-podatki/podatok-na-neruhome-mayno-/normativno-pravovi-akti/326201.html> [in Ukrainian].

16. Pro sertyfikovani tovarni sklady ta prosti i podviyni sklads'ki svidotstva [About certified warehouses and simple and double warehouse certificates] (2014). Law of Ukraine, adopted on 2014, Nov 6, 2286-IV. *Legislation of Ukraine*. Retrieved from <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2286-15> [in Ukrainian].

17. Pro avtomobil'nyy transport [On road transport] (2017). Law of Ukraine, adopted on 2017, May 07, 2344-III. *Legislation of Ukraine*. Retrieved from <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2344-14> [in Ukrainian].

18. Strutynska, I. (2012). Klasyfikatsiyni oznaky v diyal'nosti lohistychnykh tsentriv [Classification attributes in the activity of logistic centers]. In *Sotsial'no-ekonomichni problemy i derzhava* [Socio-economic problems and the state]: Vol. 2(7) (pp. 299-307). Retrieved from <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2012/12sivdlc.pdf> [in Ukrainian].

19. Sanitarni pravyla dlya kholodyl'nykiv [Sanitary rules for refrigerators] (1998). Approved by the Chief State Doctor of the USSR on 1998, Sep 29. *Legislation of Ukraine*. Retrieved from <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0004400-88> [in Russian].

20. Klassifikatsiya skladskikh pomeshcheniy [Classification of warehouses] (2018). *Commercial property*: Website. Reference information. Retrieved from <http://commercialproperty.ua/kompanii-obekty/spravochnaya-information/klassifikatsiya-skladskikh-pomeshcheniy> [in Ukrainian].

21. Skladskiye ob'yekty Ukrainy: tonkosti otsyenivaniya i reali rynku [Warehouse objects of Ukraine: assessment subtleties and market realities] (2018, May 15). *Logistics in Ukraine*: Website. Retrieved from <https://logistics-ukraine.com/2018/05/15> [in Ukrainian].

Надійшло 17.09.2018 р.