

ВІДГУК

офіційного опонента, доктора економічних наук, професора, завідувача кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

Мамонова Костянтина Анатолійовича

на дисертаційну роботу Щербини Андрія Анатолійовича на тему «Організаційно-економічні основи розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституалізації спільної власності», виконану у Київському національному університеті будівництва і архітектури (м. Київ) подану на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук зі спеціальності 08.00.04 – Економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності)

Актуальність теми дисертаційної роботи

Нерухомість є важливим елементом, що забезпечує соціально-економічні процеси у системі функціонування та розвитку урбанізованих територій. Сучасні надзвичайні умови характеризуються впливом наслідків агресивних бойових дій, регіональними економічними диспропорціями, порушеннями стейкхолдерних зв'язків, зниженням ефективності формування й використання нерухомості у східних і південних регіонах та зростанням її вартості в західних. Крім того, на процеси використання нерухомості впливають хвилеподібні тенденції у будівельній сфері. Зокрема, на початку повномасштабної агресії РФ у 2022 р. було відзначено найнижчі показники функціонування будівельної сфери за останні 10 років. Проте у наступні періоди спостерігається певна «адаптація» будівельної галузі до існуючих умов, що віддзеркалюється, зокрема, у зростанні обсягів виробництва будівельної продукції.

Поглиблюють ці процеси необхідність удосконалення системи управління житлом, з огляду на негативні наслідки руйнування будинків під час військових дій, виникнення гострої потреби у відбудові житла і розселенні постраждалих сімей, а також вирішення фінансових питань відшкодування збитків та інвестування у будівництво.

Потребують подальшого вдосконалення теоретико-методологічні підходи до визначення нерухомості як системної категорії, на формування й використання якої впливає сукупність різних чинників, у тому числі управлінських та інституційних.

У таких умовах актуальним питанням є переосмислення підходів до управління нерухомістю в умовах інституалізації спільної власності на основі організаційно-економічних засад розвитку.

Отже, тема дисертації «Організаційно-економічні основи розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституалізації спільної власності» є актуальною і має своєчасний характер.

Оцінка обґрунтованості наукових положень дисертації, їх достовірності й новизни

Аналіз основних положень дисертації Щербини Андрія Анатолійовича, публікацій у фахових та інших наукових виданнях, у тому числі тих, які включені до міжнародних наукометричних баз (Scopus, Web of Science), дозволяє зробити висновок про достовірність і обґрунтованість отриманих результатів. Слід вказати, що теоретико-методологічні положення й практичні аспекти стосовно формування організаційно-економічних основ розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституалізації спільної власності представлені в одноосібній та колективній монографіях.

У дисертаційній роботі теоретичну базу та методологічну основу складають загальнонаукові методи: діалектики – щодо дослідження юридичної та економічної власності, у генезисі поняття нерухомості від єдиного об'єкта (земельна ділянка – будівля) до складного об'єкта (земельна ділянка – будівля – квартири – елементи індивідуальної та спільної власності); аналізу розвитку відносин власності при переході від єдиного суб'єкта-власника до організації власників квартир–співвласників будинку (наприклад, об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), житлових компаній та ін.), взаємодії процесів розщеплення суб'єктів і об'єктів власності

та ускладнення управління; системного аналізу – відносно моделювання структури суб'єктів власності як господарських організацій (житлових компаній) у складі підсистем (керуючої – менеджмент та керованої – нерухомі активи); історичного і логічного аналізу – при аналізі моделей соціальної держави, приватизації та її наслідків, житлової політики та розвитку моделей домоволодіння; комплексного міждисциплінарного підходу – при формуванні теоретико-методологічної бази дослідження на основі новітніх економічних концепцій: житла як цінних нерухомих активів, вартості житла у концепціях життєвого циклу і сталого розвитку, – що формує нове підґрунтя економіки та управління житлом.

У дисертації застосовано спеціальні методи дослідження: інституційного аналізу (для розгляду житлових субсидій як екстерналій), математичного моделювання і вартісного інжинірингу (для визначення вартості життєвого циклу), статистики (під час оперування статистичними даними щодо доходів і витрат населення), економетрії (для аналізу впливу імпутованої ренти на вартість житлово-комунальних послуг).

Це дало змогу автору вирішити проблемні питання формування організаційно-економічної основи розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституалізації спільної власності, зважаючи на сучасні надзвичайні економічні обставини.

Представлене дослідження відповідає тематичній спрямованості Законів України: «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», а також Указу Президента України «Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року».

Робота виконувалася відповідно до актуальних завдань Мінінфраструктури України з підготовки нових нормативних документів: проєктів законів України «Про основні засади державної житлової політики» та «Про управління житловим фондом».

Автор був співвиконавцем науково-технічної розробки за замовленням Мінрегіону України «Проведення аналітичних досліджень та розроблення проекту методики визначення та оцінювання вартості життєвого циклу об'єктів будівництва».

Під керівництвом Андрія Анатолійовича Щербини здійснювалися та впроваджувалися розробки з диджиталізації управління житловим фондом м. Києва, створення і діяльності комунального концерну «Центр комунального сервісу». Дослідження виконувалися також у межах науково-дослідної теми КНУБА «Удосконалення стратегій трансформації девелопера в будівництві на ґрунті сталого розвитку та сучасних концепцій корпоративної соціальної відповідальності в умовах економічної циклічності» (номер державної реєстрації 0123U103886).

Напрацювання автора знайшли відображення у міжнародних проектах відбудови житла в Україні IWO «Житлові ініціативи для Східної Європи».

Повнота викладу наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації в наукових публікаціях, зарахованих за темою дисертації

Фундаментальні положення та практичні результати дисертаційної роботи пройшли наукову апробацію і відображені у 31 друкованій праці. Вагомість здобутку здобувача підтверджується високим рівнем репрезентативності публікацій, серед яких: одноосібна монографія, розділ у колективному монографічному дослідженні, а також 5 статей у провідних міжнародних виданнях, що індексуються наукометричними базами Web of Science та Scopus (зокрема, дві праці у наукових журналах квінтилів Q1–Q2). Результати, отримані у дослідженні, представлені також у 2 статтях у закордонних періодичних виданнях та 12 працях, які висвітлені у фахових виданнях України. Прикладне значення ідей докторанта засвідчено 10 матеріалами апробаційного характеру. Усі ключові наукові положення,

теоретичні висновки та практичні рекомендації є результатом виключно особистого дослідницького пошуку автора.

Відсутність порушення академічної доброчесності

Комплексна перевірка тексту дисертаційної роботи системою StrikePlagiarism, а також ретельний аналіз публікацій здобувача засвідчили дотримання вимог академічної доброчесності. Коефіцієнт подібності за загальним обсягом тексту дисертації складає 16,93%.

Структура та зміст дисертації

Дисертаційну роботу написано діловою українською мовою в науковому стилі з використанням спеціальної термінології. За структурою дисертація містить анотацію, вступ, п'ять розділів, висновки та список використаних джерел із 353 найменувань. Обсяг роботи становить 446 сторінок, з яких основний текст займає 390 сторінок; вона містить 42 таблиці, 40 рисунків та додатки.

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету і завдання, сформовано наукову новизну результатів дослідження.

У **першому розділі** представлено результати комплексного аналізу проблем управління житлом в Україні, визначено інституційні зміни в постприватизаційний період, виявлено чинники погіршення технічного стану та сповільнення оновлення житлового фонду. Також досліджено зарубіжний досвід організаційно-технічних аспектів реконструкції та систематизовано вітчизняні економічні розвідки з управління житлом як нерухомістю.

Другий розділ присвячено розширенню предметних і методологічних рамок дослідження житла. Виявлено суперечність між політикою стимулювання приватного володіння та неспроможністю частини домогосподарств сплачувати повну вартість утримання житла, а також надмірним спрямуванням державних ресурсів на субсидування утримання (ремонтів) та експлуатації (споживання житлово-комунальних послуг) власниками об'єктів житлової нерухомості високої вартості. У цьому

контексті запропоновано: запровадження достовірного масового оцінювання об'єктів житлової нерухомості з визначенням показників первісної, залишкової і відновної вартості будинків, ринкової вартості квартир та нежитлових приміщень (одиниці площі); визначення актуальних статків домогосподарств, зокрема з урахуванням структури, якості і вартості їхньої житлової нерухомості; запровадження оподаткування житлової нерухомості приватної власності і здешевлення усупільненого житла; формування моделей перерозподілу житлових активів між сегментами приватного і усупільненого житла.

Заслуговує на увагу визначення умовної (імпутованої) ренти, яка описує можливу вигоду, отриману домогосподарством, що використовує власне житло для проживання, у порівнянні з відповідним домогосподарством, яке проживає в орендованому житлі з ринковою орендною платою.

Виокремлена новація полягає у визначенні одиниці вартості житла шляхом переходу до поняття вартості життєвого циклу, а не вартості придбання житла чи вартості житлово-комунальних послуг, а також у застосуванні оцінки вартості життєвого циклу до конструктивного елемента будинку.

За результатами дослідження автор визначає важливу умову ефективної житлової політики та управління житлом – це урахування цілей сталого розвитку, зокрема неперекладання проблем на наступні покоління.

Третій розділ спрямований на поглиблення організаційно-економічних засад управління житловою нерухомістю спільної власності. Визначено взаємозв'язок економічної і юридичної власності у стратегічному управлінні житловою нерухомістю і трансформаційних процесах. Слід вказати, що неоінституціональний аналіз, подібно до неокласичної теорії, може застосовуватися не тільки на індивідуальному, а й на організаційному та інституційному рівнях. Результати застосування цього аналізу дають відповідь на три взаємопов'язані питання: 1) про закономірності розвитку, відбору і зміни різних соціальних інститутів, як і у політекономії; 2) про вибір тих чи

інших організаційних форм в залежності від інституційного середовища; 3) про особливості поведінки економічних агентів в рамках різних організацій. Автор обґрунтовує теоретико-методологічні підходи до використання нерухомості. Заслуговують на увагу визначені перспективні напрями дослідження того, яким чином поняття підприємства може бути застосоване до складних об'єктів житлової нерухомості, житлових комплексів.

Четвертий розділ присвячений дослідженню процесів інституалізації організацій з управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності. Систематизовано моделі спільного домоволодіння, представлено результати аналізу їхніх недоліків і переваг. Виявлено організаційно-економічні відмінності реалізації моделі кондомініуму у країнах світу для пошуку ефективних рішень. Визначено проблеми адаптації класичної моделі кондомініуму в країнах Східної Європи. Встановлено, що приватизація житла у Східній Європі не досягла загальних поставлених цілей щодо ефективності. Це пов'язано з деформацією об'єкта і суб'єкта управління у багатоквартирному будинку. Виокремлено імперативи публічно-приватного партнерства і трансформацій організацій спільного домоволодіння на ринку житла. Представлено результати аналізу базової моделі організації фонду соціального житла. Доведено, що базисна модель не є загальним рецептом швидкого і сталого забезпечення громадян соціальним житлом. Проведений аналіз показав можливості її розширення на неприбуткові та прибуткові організації як надавачів житла, а також на громадян з визначеними обмеженими доходами як отримувачів житла. Державна допомога може паралельно стосуватися і субсидій на оплату комунальних послуг (але слід ураховувати наявність нерухомості в отримувачів субсидій). Управління соціальним житлом може фахово здійснюватися залученими керуючими компаніями відповідно до стандартів управління активами підприємства.

У **п'ятому розділі** охарактеризовано розвиток підприємств з управління нерухомістю в умовах відбудови і сталого оновлення житла. Дисертантом представлена аргументація господарського характеру функцій спільного

домоволодіння і управління житловою нерухомістю. Обґрунтовано системні і правові поняття в управлінні багатоквартирним будинком. Встановлено, що з позицій вітчизняних реалій менш ризикованим є спільне домоволодіння значного масштабу. А державне втручання має полягати в тому, щоб підтримувати розподіл ризиків і сприяти розвитку вторинних ринків. Державний інтерес при цьому полягає у скороченні потреби в соціальному житлі. Останнє може бути досягнуто і з поширенням приватної оренди. Важливо лише заповнити нішу між повністю приватним житлом мешканців і соціальним житлом. Більше того, автор виокремлює новий напрямок ефективного вдосконалення форм спільної власності на житло та управління житлом.

Виявлено переваги трансформації чинної моделі домоволодіння. Обґрунтовано засади створення і діяльності житлових компаній на ринку житла й розширення функцій муніципальних житлових компаній в управлінні фондом соціального житла. Визначено перспективи та інфраструктурне забезпечення токенізації та управління віртуальними активами житлових компаній. Запропоновано принципово нова модель для специфічних умов України – модель житлової компанії у формі ТОВ (АТ). Представлена модель дозволить зовнішнє інвестування в обмін на частку власності у ТОВ (АТ), створивши механізм збалансованого розвитку сегментів приватного та соціального житла.

У **загальних висновках** представлені результати дослідження, які віддзеркалюють організаційно-економічні основи розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституалізації спільної власності. Обґрунтовано доцільність формування у спільному домоволодінні нового сегменту будинків у корпоративній власності господарських товариств, членами яких можуть бути не лише мешканці, а й публічні та приватні інвестори.

У додатках представлені довідки щодо впровадження результатів дослідження у діяльність підприємств і організацій, удосконалення нормативно-правового забезпечення.

Наукова новизна отриманих результатів

Наукова новизна отриманих результатів визначається:

вперше:

виявлено закономірності функціонування дуалістичної моделі кондомініуму, що дозволило ідентифікувати системні суперечності між інституційною природою ОСББ (як панівною формою в Україні) та реальними можливостями спільного домоволодіння. Доведено, що розрив між міжнародними практиками та вітчизняною реалізацією зумовлений відсутністю цілісного механізму управління багатоквартирним будинком як єдиним майновим комплексом;

запропоновано концептуальну модель житлової компанії як прогресивного організаційного базису функціонування підприємств з управління нерухомістю в організаційно-правовій формі господарського товариства. Механізм передбачає залучення приватних та публічних інвесторів через інструмент трансформації прав на житлову нерухомість у корпоративні права, де дохід від оренди площ виступає джерелом фінансування капітальних ремонтів та експлуатаційних витрат. Визначено контури та етапи управління в інтегрованому циклі створення цільової вартості, що дозволяє централізувати управлінські процеси, диверсифікувати джерела інвестицій та забезпечити безперервну інтеграцію функцій управління на всіх стадіях життєвого циклу об'єкта;

обґрунтовано доцільність впровадження корпоративної моделі житлової компанії як спеціалізованого господарського товариства, що дає можливість забезпечити трансформацію пасивних прав власності в корпоративні права та створює прозорі умови для залучення публічних і приватних інвестицій,

необхідних для масштабної реконструкції й модернізації житлової нерухомості;

сформовано концептуальний підхід до інституціоналізації спільної власності, що базується на архітектурі системного делегування ключових правомочностей (володіння, користування, управління, розпорядження та фінансування) від індивідуальних співвласників до професійних підприємств з управління нерухомістю, які позиціонуються як високоінтегровані економічно-виробничі системи, де корпоратизація виступає драйвером динамічного перерозподілу функцій та відповідальності. Такий підхід дозволив забезпечити наскрізну синергію між девелопментом нерухомості та стадією експлуатації в межах єдиного життєвого циклу об'єктів будівництва, суттєво підвищуючи адаптивність системи до ринкових змін.

удосконалено:

- теоретико-методологічний базис діяльності підприємств з управління нерухомістю на основі неінституціонального підходу, згідно з яким ефективність управління визначається рівнем поділу єдиного об'єкта нерухомості на складові (земельну ділянку, будинок, квартири) та щільністю специфікації прав власності. Доведено, що реконфігурація традиційної моделі кондомініуму в Україні зумовлена комплексною кризою системи, яка виражається у: а) критичній асиметрії між складністю управління багатоквартирними об'єктами та компетенціями мешканців; б) інвестиційній неспроможності приватних власників щодо реновації капітальних активів; в) деформації ринкових стимулів через економічно невиправдане держсубсидування; г) критичній залежності процесів відновлення зруйнованої інфраструктури від зовнішніх та внутрішніх інвестиційних драйверів. На основі цього верифіковано межі ефективності моделей спільної власності й теоретично обґрунтовано безальтернативність генезису ринкового сегмента корпоративної житлової нерухомості, що оперує на засадах інвестиційного менеджменту;

методичний підхід до економічного аналізу стану житлового забезпечення, який, на відміну від існуючих, інтегрує процеси будівництва, експлуатації та капітальної реновації в єдиний цикл, що дозволяє синхронізувати інвестиційні можливості девелоперів із реальними параметрами платоспроможності власників, забезпечуючи життєздатність об'єктів у довгостроковій перспективі:

концептуальні підходи до визначення інституційних передумов розвитку спільної власності у житловому секторі шляхом дослідження архітектури об'єктів та структури прав власності у багатоквартирних будинках дозволили встановити взаємозв'язок між рівнем їх декомпозиції та ефективністю функціонування підприємств з управління нерухомістю (зокрема, в контексті забезпечення фінансової прозорості, експлуатаційної відповідальності та диверсифікації джерел капіталізації). Типологізовано проблемні ситуації та модифікації базової моделі кондомініуму при їх подоланні. Комплексний підхід до оцінювання результативності ОСББ доповнено аналізом їхніх економіко-управлінських і нормативно-правових обмежень, що дало змогу обґрунтувати неспроможність цієї форми як базової організаційної платформи для масштабного розвитку професійного девелопменту нерухомості;

науково-методичні засади формування парадигмального базису розвитку компаній з управління нерухомістю (КУН) в умовах цифрової трансформації шляхом розширення та систематизації класифікаційної типології токенизації: обґрунтовано організаційно-економічні передумови інтеграції віртуальних активів у цифрову інфраструктуру менеджменту житлового фонду. На відміну від існуючих підходів, токенизацію концептуалізовано не лише як фінансово-технологічний інструмент, а як ендогенну складову бізнес-моделі підприємств. У поєднанні з методикою оцінювання ресурсного забезпечення та детермінованим комплексом оперативно-прикладних інструментів реалізації бізнес-процесів такий підхід забезпечує мультиплікативний ефект: підвищення ліквідності активів,

мінімізацію трансакційних витрат, диверсифікацію інвесторів, а також безперервну інтеграцію процесів управління, фінансування і дистрибуції доходів у межах єдиного цифрового екосередовища в умовах інституціоналізації спільної власності;

дістали подальшого розвитку:

методологія порівняльного аналізу зарубіжного досвіду функціонування моделей індивідуальної та спільної власності у багатоквартирному житловому фонді, які концептуалізовано як складні багаторівневі економічні системи на основі багатопараметричної класифікації та систематизації архітектури об'єктів, суб'єктів, специфікації майнових прав крізь призму специфіки операційного менеджменту, що дозволило верифікувати системні переваги й обмеження унітарних та корпоративних моделей, сформувавши базис для стратегічного пріоритетування моделей ефективного управління. Обґрунтовано інструментарій залучення внутрішнього капіталу та прихованого ресурсного потенціалу власників нерухомості для фінансування житлово-комунальних послуг і капітальних ремонтів, що виступає ринковою та фінансово виправданою альтернативою деструктивному бюджетному субсидуванню;

багатовимірний підхід до розвитку підприємств з управління нерухомістю, що, на відміну від наявних, базується на інтеграції організаційно-економічного, інституціонального та інвестиційного контурів функціонування спільної власності, у межах якого через адаптацію методології корпоративного управління до специфіки житлових компаній обґрунтовано інноваційні вектори девелопменту нерухомості на засадах оцінювання житлового фонду як капітальних активів. Розроблено методичний інструментарій вартісної оцінки індивідуальної і спільної часток у кондомініумі, що формує новий концептуальний напрям модернізації та підвищення ефективності управління житловим фондом в Україні;

теоретико-прикладні засади розвитку підприємств з управління нерухомістю (зокрема, муніципальних житлових компаній) як автономних

економіко-виробничих систем, інтегрованих у контури стратегічного менеджменту активами в умовах інституціоналізації спільної власності, що, на відміну від існуючих, базуються на імперативах професіоналізації операційної діяльності, масштабному укрупненні об'єктів управління та конвергенції фінансово-інвестиційних механізмів. Фундаментом дослідження слугує казуальний взаємозв'язок між архітектонікою соціальної держави та векторами її житлової політики задля нівелювання системної невизначеності і подолання протиріч у розподілі функціональної відповідальності за формування й відтворення житлового фонду між державою, ринковими інституціями та громадянами;

концептуальні положення та методичний інструментарій реалізації соціального девелопменту в житловому секторі, де трансформація інституту спільної власності розглядається як ключовий каталізатор поствоєнного відтворення, що забезпечує системну конвергенцію інтересів публічного й приватного секторів та закладає теоретичний фундамент для впровадження механізмів корпоративного менеджменту в межах цілісного життєвого циклу об'єктів будівництва.

Практична цінність результатів роботи

Теоретичні узагальнення та прикладні результати дослідження доведено до рівня методологічних та предметних рекомендацій, спрямованих на стратегічне формування організаційно-економічного базису розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності.

Практична цінність авторських розробок верифікована: розробкою нормативних документів з управління вартістю життєвого циклу будівельних об'єктів (довідка Мінрегіону України від 17.02.2023 р. № 7/15.2/185423); у межах реалізації цільових ініціатив для Східної Європи "United for Housing" та "UN4Ukrainian Cities" під егідою IWO (довідка від 21.10.2024 р.); оптимізацією операційних процесів та методичного забезпечення діяльності Комунального

концерну «Центр комунального сервісу» у м. Києві (довідка від 16.12.2025 р. № 058/02-5327); у процесі стратегічного планування та підвищення конкурентоспроможності одного з лідерів будівельного ринку — АТ «Житлобуд-1», м. Харків (довідка від 22.12.2023 р. № 01/1038); в освітньому просторі для модернізації змісту вищої освіти при викладанні профільної дисципліни «Економіка нерухомості» у Київському національному університеті будівництва і архітектури (довідка КНУБА від 02.09.2024 р. № 14-1.9/614).

Оцінка оформлення дисертації

Оформлення дисертації в основному відповідає встановленим вимогам до відповідного рівня кваліфікаційних наукових робіт. Зміст дисертації відповідає темі дослідження та у достатньому обсязі розкриває сутність вирішення поставлених завдань.

Дискусійні положення та зауваження щодо змісту та оформлення дисертації

Відзначаючи належну змістовність дисертації, обґрунтованість її основних положень, висновків і практичних рекомендацій, вважаємо за доцільне зупинитися на певних дискусійних питаннях та висловити такі зауваження:

при формуванні теоретичного базису функціонування підприємств з управління нерухомістю автору варто було чіткіше розмежувати власне організаційні та економічні складові їхнього розвитку. Більш виразне структурування цих засад, із глибшим урахуванням специфіки вітчизняного та успішного міжнародного досвіду, дозволило б посилити прикладну значущість запропонованої концепції;

у першому розділі роботи автор ґрунтовно аналізує генезис відносин власності, проводить порівняльний аналіз моделей управління житлом в Україні та міжнародних практик. Проте, зосереджуючись на пошуку

інструментів ефективного управління нерухомістю, здобувач залишив поза увагою необхідність системного уточнення понятійного апарату, зокрема в частині дефініцій, що описують сучасні економіко-управлінські взаємодії в житлових комплексах;

наведений у другому розділі статистичний матеріал (табл. 2.2, 2.3; рис. 2.8) подекуди має ретроспективний характер, охоплюючи переважно період до 2019 року. Враховуючи динамічність ринку нерухомості та суттєві трансформації, що відбулися в останні роки внаслідок глобальних та внутрішніх викликів, робота лише виграла б від використання актуальніших статистичних даних, що відображали б сучасні тренди формування та використання нерухомості;

у підрозділі 2.4 автором розроблено економіко-математичну модель залежності рівня витрат на утримання житла від низки чинників (тип житла, форма власності, розмір домогосподарства). Здобувачем визначено коефіцієнти детермінації, F-критерій Фішера та підтверджено умови адекватності моделі. Поряд із цим, при перевірці статистичної значущості параметрів за допомогою t-критерію Стьюдента докторант не навів порівняння фактичних значень із критичними. Це певною мірою ускладнює оцінку достовірності встановлених причинно-наслідкових зв'язків та значущості окремих факторів впливу;

у висновках до другого розділу докторант зазначає необхідність впровадження механізмів державно-приватного партнерства у сфері експлуатації житлового фонду з подальшою трансформацією відносин власності. Проте робота лише виграла б від глибшого теоретичного обґрунтування та деталізації практичних аспектів реалізації таких проєктів, особливо в контексті специфіки приватного житла та потенційних ризиків для стейкхолдерів;

у четвертому розділі, при характеристиці рівня інституалізації організацій з управління житловою нерухомістю спільної власності, автору варто було б сформувати більш вагому кількісну основу дослідження.

Застосування методів економіко-математичного моделювання для оцінки рівня інституалізації дозволило б підвищити об'єктивність прийняття управлінських рішень у системі ефективного використання нерухомості;

обґрунтовуючи напрями розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах ведення агресивних бойових дій, автору слід було детальніше розглянути специфіку відбудови пошкодженого та зруйнованого житлового фонду. Зокрема, робота потребує глибшого врахування впливу військових факторів та безпекових ризиків на організаційно-економічні параметри функціонування таких підприємств у поствоєнний період;

у межах наукової дискусії варто зауважити, що п'ятий розділ дослідження значно виграв би від розробки прогностичних сценаріїв розвитку підприємств з управління нерухомістю. Моделювання майбутніх змін у контексті інституалізації спільної власності дозволило б чіткіше окреслити стратегічні перспективи трансформації представленої сфери;

на нашу думку, у заключному розділі роботи доцільно чіткіше структурувати та виокремити науково обґрунтовані рекомендації щодо формування організаційно-економічних засад розвитку суб'єктів управління. Більш виразне представлення прикладних результатів сприяє їхній ефективнішій імплементації в діяльність підприємств та органів місцевого самоврядування;

у роботі зустрічаються недоліки щодо технічного оформлення графічного матеріалу, бібліографічного опису деяких джерел у списку використаної літератури та структури додатків.

Висловлені зауваження та дискусійні положення мають переважно рекомендаційний характер, спрямовані на окреслення перспектив подальших наукових пошуків автора і жодним чином не принижують наукову значущість та загальну високу оцінку отриманих результатів.

Загальні висновки за дисертаційним дослідженням

Дисертаційне дослідження Щербини Андрія Анатолійовича є цілісною, завершеною та фундаментальною науковою працею. У роботі розв'язано важливу наукову проблему – сформовано концептуальну парадигму та розроблено методологічний інструментарій забезпечення організаційно-економічного розвитку підприємств з управління нерухомістю. Авторське бачення процесів інституалізації спільної власності дозволило запропонувати дієві механізми трансформації житлової сфери в умовах сучасних глобальних та внутрішніх викликів.

Висновки дисертації є логічно послідовними, повною мірою відображають результати проведеного дослідження, базуються на достовірній емпіричній базі та мають високу науково-прикладну цінність.

Дисертаційна робота на тему: «Організаційно-економічні основи розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституалізації спільної власності», а також опубліковані праці автора повністю відповідають вимогам Наказу Міністерства освіти і науки України № 40 від 12.01.2017 р. «Про затвердження Вимог до оформлення дисертації» та Порядку присудження та позбавлення наукового ступеня доктора наук, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2021 р. № 1197.

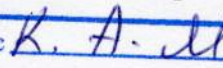
З огляду на актуальність, наукову новизну та практичну значущість результатів, Щербина Андрій Анатолійович заслуговує на присудження наукового ступеня доктора економічних наук зі спеціальності 08.00.04 – Економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності).

Офіційний опонент:

Доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри земельного адміністрування
та геоінформаційних систем

Харківського національного університету
міського господарства імені С. М. Бекетова

 К. А. Мамонов

Підпис	
Засвідчую:	
відд. кадрів	
"	"
"	"



 К. А. Мамонов