

ЗАТВЕРДЖУЮ

Перший проректор
Київського національного університету
будівництва і архітектури



Юрій ДУДНИК

2026 р.

ВИСНОВОК

про наукову новизну, теоретичне та практичне значення результатів
докторської дисертації

Щербини Андрія Анатолійовича

на тему «Організаційно-економічні основи розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституалізації спільної власності»
за спеціальністю 08.00.04 – економіка та управління підприємствами
(за видами економічної діяльності)

1. Актуальність теми дисертаційної роботи.

Глобальні інституціональні трансформації, радикальна перебудова відносин власності та прискорення ринкових процесів у житловому секторі національної економіки зумовлюють фундаментальну зміну принципів організації, функціонування та розвитку підприємств з управління нерухомістю. Сфера житлового господарства, яка історично характеризувалася високим рівнем соціальної значущості, системною складністю координаційних процесів та застарілими підходами до відтворення капітальних активів, на сучасному етапі потребує кардинального переосмислення економіко-правових моделей взаємодії суб'єктів. Триваючий понад три десятиліття процес поспішної та інституційно незабезпеченої приватизації житлового фонду призвів до радикального самоусунення держави з контуру фінансування та експлуатації нерухомості. Водночас виявилася глибока управлінська, фінансова та поведінкова неготовність нових власників (фізичних осіб) забезпечити збалансоване утримання, капітальний ремонт та реновацію спільного майна, що вилилося у масштабну кризу критичного фізичного та морального зносу багатоквартирного житлового фонду країни. Гострота проблеми багатократно зросла в умовах воєнного стану, що спричинило прискорене зростання економічного зносу, оскільки несприятлива безпекова ситуація нівелює доцільність інвестицій у купівлю чи оновлення житлової нерухомості. Внаслідок цього будь-який, навіть дрібний ремонт може стати надлишковим поліпшенням, не спроможним підвищити ринкову вартість житла навіть на суму, достатню для відшкодування понесених витрат.

Національний ринок нерухомості, додатково ускладнений катастрофічними наслідками повномасштабної воєнної агресії, безпрецедентним руйнуванням житлової інфраструктури, гострими викликами щодо розселення внутрішньо переміщених осіб та структурними дисбалансами суспільного попиту, вимагає принципово нової методологічної платформи інвестування та адміністрування майна. За цих екстремальних умов інституціоналізація спільної власності переходить із суто правової площини до розряду ключового організаційно-економічного інструментарію повоєнного відновлення, що потребує диверсифікації ринкових моделей, чіткої формалізації майнових прав, залучення зовнішнього інвестиційного капіталу та трансформації неефективної приватної власності у дієві корпоративні структури.

Незважаючи на нагальність зазначених викликів, увага більшості вітчизняних дослідників та практиків досі залишається сфокусованою на фрагментарному «подальшому вдосконаленні» чинної дуалістичної системи спільної власності у формі кондомініумів (ОСББ). Спроби механічного копіювання досвіду розвинених країн-донорів без належного фундаментального аналізу специфічного, що не має світових аналогів, постсоціалістичного інституційного середовища України виявилися малоефективними. Наявні теоретичні підходи переважно розглядають ізольовані аспекти функціонування об'єднань співвласників, що не дозволило сформуванню цілісної, системної теоретико-методологічної бази для розвитку повноцінних підприємств з управління нерухомістю в умовах домінування спільної власності. Відсутність інтегрованої парадигми інституціонального розвитку призводить до критичного підвищення транзакційних витрат, ускладнення управлінських процедур, низької інвестиційної привабливості об'єктів та неспроможності ринкових суб'єктів забезпечити життєвий цикл нерухомості в умовах високої невизначеності.

Проблематика формування організаційно-економічних основ розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності набуває виняткової ваги з огляду на необхідність створення гнучких ринкових моделей. Вони мають забезпечити: конвертацію неефективної індивідуалізованої власності на частки в будинках у корпоративні права в межах унітарних житлових компаній; розмежування функцій володіння та професійного управління майном; обґрунтування інституційних механізмів функціонування муніципальних житлових компаній орендного типу за фінансової підтримки міжнародних донорів (у межах Ukraine Facility); а також методологічне забезпечення розрахунку економічно обґрунтованих витрат на нерухомість за концепцією умовної ренти. Сучасний рівень макроекономічних викликів вимагає відмови від застарілих догм та створення науково верифікованих економічних механізмів, здатних збалансувати інтереси власників, інвесторів, професійних управителів та держави.

Таким чином, актуальність теми дисертаційного дослідження зумовлена:

- глобальними та національними імперативами трансформації відносин власності, що вимагають докорінного переосмислення концептуальних засад інституціонального розвитку суб'єктів господарювання на ринку житлової нерухомості;

- критичним загостренням операційної та фінансово-економічної кризи у житловому секторі України, зумовленої інституційною неспроможністю класичної моделі кондомініумів забезпечити капітальне оновлення та реновацію багатоквартирного фонду;

- виключною важливістю пошуку джерел фінансування витрат на утримання житлової нерухомості у придатному експлуатаційному стані без додаткового збільшення платіжного навантаження на домогосподарства;

- відсутністю цілісної науково верифікованої методології розвитку підприємств з управління нерухомістю, яка б враховувала специфіку спільного домоволодіння як складної декомпозованої економічної системи;

- імперативами і викликами повоєнного відновлення міст України, які потребують залучення масштабних зовнішніх інвестицій під нові організаційно-правові форми управління (унітарні та муніципальні житлові компанії) і чіткий перерозподіл майнових прав;

- необхідністю формування нового наукового напрямку в межах економіки підприємства, що інтегрує теорію прав власності, економіку життєвого циклу об'єктів нерухомості, інституціональний аналіз та механізми корпоративного управління капітальними активами.

Тема дисертаційної роботи є вкрай своєчасною, суспільно значущою та науково необхідною, оскільки спрямована на розв'язання комплексної теоретико-методологічної та прикладної проблеми обґрунтування організаційно-економічних основ розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності, що становить вагомий внесок у розвиток сучасної економічної науки та практику ринкових трансформацій в Україні.

2. Зв'язок роботи з науковими програмами, планами та темами.

Зміст дисертаційної роботи структурно та концептуально корелює із сучасними векторами реформування житлової політики та нормативно-правового забезпечення будівельної галузі України. Наукові положення та прикладні рішення дослідження безпосередньо узгоджуються з цільовими орієнтирами 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 з глобальними імперативами Указу Президента України «Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року».

Результати дослідження безпосередньо інтегровані у науково-проектну діяльність на загальнодержавному та муніципальному рівнях.

У межах законотворчих та нормативно-методологічних ініціатив Мінінфраструктури та Мінрегіону України наукові здобутки автора залучено

до обґрунтування концептуальних положень проєктів законів України «Про основні засади державної житлової політики» та «Про управління житловим фондом». У статусі співвиконавця науково-технічної розробки автор забезпечив формування методологічного базису проєкту методики визначення та оцінювання вартості життєвого циклу об'єктів будівництва, що дозволило формалізувати економічні параметри довгострокового функціонування нерухомості.

На муніципальному рівні під безпосереднім науково-практичним керівництвом автора розроблено та імplementовано стратегічні рішення щодо диджиталізації процесів управління житловим фондом м. Києва. Автором закладено організаційно-економічні засади створення та функціонування Комунального концерну «Центр комунального сервісу», що трансформувало архітектуру взаємодії між суб'єктами житлово-комунального сектора.

У межах науково-дослідної теми Київського національного університету будівництва і архітектури «Удосконалення стратегій трансформації девелопера в будівництві на ґрунті сталого розвитку та сучасних концепцій корпоративної соціальної відповідальності в умовах економічної циклічності» (№ 0123U103886) автором обґрунтовано теоретико-методологічну платформу адаптації житлового девелопменту до умов макроекономічної нестабільності, що посилює потенціал сталого розвитку суб'єктів господарювання.

У контексті міжнародного науково-прикладного співробітництва авторські напрацювання, методичні підходи та практичні рекомендації знайшли безпосереднє відображення у реалізації міжнародних проєктів відбудови та модернізації житла в Україні під егідою IWO «Житлові ініціативи для Східної Європи», що підтверджує високий рівень конвергентності результатів дисертації із європейськими стандартами.

3. Наукова новизна одержаних результатів. Наукова новизна представленого дисертаційного дослідження полягає у теоретико-методологічному переосмисленні та методичній верифікації організаційно-економічних основ розвитку підприємств з управління нерухомістю, а також у розробленні цілісного інституціонально-інвестиційного інструментарію управління майновими активами, придатного для функціонування в умовах багаторівневої трансформації та збалансованого відтворення багатоквартирного житлового фонду. Сформована методологічна парадигма забезпечує якісну трансформацію управлінських та ринкових процесів у житловому секторі економіки – від парадигми фрагментарного та інституційно неефективного функціонування дуалістичних кондомініумів (ОСББ) до інституціоналізації системної логіки корпоративного менеджменту нерухомості на основі унітарних житлових компаній, здатних забезпечити капітальне оновлення, реновацію та залучення зовнішніх інвестицій в умовах економічної циклічності та повосного відновлення.

Вперше:

- сформульовано концепт дизайну реорганізації інституту власності житлової нерухомості, що дає змогу узгодити інтереси стейкхолдерів-сторін економічних суперечностей і конфліктів, якими супроводжується увесь життєвий цикл нерухомості, призначеної для проживання. Для якнайшвидшого і якнайповнішого досягнення цілей кожної із сторін запропоновано інтеграцію складових кондомініумів та ОСББ шляхом конверсії прав власності на нерухомість у частки в капіталі управляючих житлових компаній, спроможних надавати кваліфіковані професійні і інвестиційні послуги;

- розроблено організаційно-економічну модель фінансово-майнового забезпечення залучення інституційного трансформування відносин власності у сегменті житлової нерухомості. На відміну від існуючих моделей, у даній запропоновано альтернативну міру цінності та засобу розрахунку з інвесторами та кваліфікованими управителями — право власності на частку у загальній площі нерухомості. Обґрунтована у роботі заміна монетарних активів нематеріальними дає змогу не лише задовільнити економічні інтереси інвесторів, але і нівелює знецінення вартості різночасових грошових потоків, згенерованих нерухомим майном;

- науково-методичний підхід до дискретизації права власності на нерухомість на часткові права, публічні повноваження і приватні повинності за критерієм результативності здійснення управлінських функцій і міри відповідальності за наслідки заходів із девелопменту житлової нерухомості. Інноваційність підходу полягає у формуванні системи конвертації майнових прав у відповідності до рівня професійності менеджменту нерухомості, натомість ігнорування положень підходу негативно позначається на адаптивних можливостях системи девелопменту та строках економічного життя земельних поліпшень;

- Удосконалено:

- запропоновано методичний підхід до аналізу стану житлового забезпечення в Україні у вигляді тривимірної координатної системи «житлове будівництво» - «утримання та експлуатації житла» - «платоспроможність власників», який, на противагу існуючим, враховує неявні витрати на основі показника імпутованої ренти власників житла, чим забезпечується більша повнота і точність обчислення вартості утримання будинку управляючою компанією і оптимальне планування необхідних видатків у часі за критерієм мінімізації несвоєчасних платежів за виконані роботи

- обґрунтовано теоретичний базис формування обмежень повноважень, прав і обов'язків управляючих компаній у вигляді «квадри» імперативів: «складність управління» — «неспроможність до самофінансування» — «відсутність зовнішньої безповоротної фінансової підтримки» — «загострення потреби в інвестуванні зруйнованої нерухомості», подібного групування яких і досі не було здійснено. Таке теоретичне підґрунтя не лише

дозволяє вдосконалити організаційно-економічні моделі компаній з управління нерухомістю (КУН), але і дає змогу для створення інноваційних бізнес-структур спільної власності;

- розроблено фундаментальні підходи до обґрунтування пріоритетних напрямків інституційних трансформацій спільної власності на житлову нерухомість, які передбачають обов'язковий компаративний аналіз економічних результатів із накладеними на діяльність КУН правовими обмеженнями, результати якого дають можливість формувати упорядковану за складністю усунення послідовність перешкод ефективному управлінню нерухомістю — непрозорість матеріальних і фінансових потоків, низька якість послуг і відсутність відповідальності за неї, неможливість залучення додаткових фінансових джерел. Новий ракурс погляду на проблематику діяльності КУН створює передумови і формує нові напрямки діяльності девелоперських компаній;

- сформульовано новітній інструментальний напрям цифровізації управління нерухомістю — токенизацію майнових прав і публічних повноважень, що дає змогу для довгострокового підвищення цінності та економічної зацікавленості у здійсненні управлінської діяльності, а також прискореного зростання ліквідності і комерційної привабливості надання послуг з управління нерухомістю через зниження транзакційних витрат. Пропонований інструментарій відрізняється від аналогічних розробок узгодженістю процедур аналізу і проектування бізнес-процесів, оцінювання ресурсного забезпечення і витратомісткості управлінської діяльності, обґрунтування способів розподілу і форм нагромадження фінансових результатів у єдиному цифровому просторі;

Набули подальшого розвитку:

- методологічні засади порівняння істотних ознак організаційних форм управління житловою нерухомістю за критеріями об'єктності, суб'єктності меж корпоратизації прав і повноважень, фінансової спроможності споживачів житлово-комунальних благ, що забезпечило можливості упорядкування існуючих у світовій практиці варіантів управління житловими будинками в аспекті їх прийнятності і адаптованості до українських реалій;

- сформульовано новітній напрямок удосконалення управління кондомініумом в Україні, спрямований на підвищення точності вартісного оцінювання прав на житлову нерухомість і її частки, оскільки останні пропонується розглядати у матеріальному і грошовому вимірах з огляду на вид власності, замість традиційного ототожнення житла із корисністю суспільного блага. Вартісно-майновий підхід до оцінки прав на житлову нерухомість сприяє підвищенню клієнтоорієнтованості девелоперської діяльності;

- парадигмальні засади підвищення ефективності муніципальних житлових компаній, які запропоновано розглядати як самостійні цілісні виробничо-економічні системи власності, при цьому основним напрямком їх роботи визначено поліпшення якості управління та відповідальності за результати своєї праці через укрупнення обслуговуваних об'єктів.

Запровадження подібного підходу дозволить мінімізувати конфлікти та знизити гостроту суперечностей у розподілі повноважень із забезпечення утримання житла між державними та комерційними інституціями і громадянами, збільшити економічний і соціальний ефект інвестицій у житлову нерухомість;

- новітня концепція впровадження корпоративного управління, що передбачає урахування стадії життєвого циклу керованого нерухомого об'єкту як головного чинника формування цілей і обмежень регулюючого втручання. На противагу існуючим, така концепція передбачає муніципалізацію житлових компаній, чим забезпечується, по-перше, узгодження інституціональних суперечностей усіх стейкхолдерів, а, по-друге, — ефект виробничо-фінансового левериджу капіталовкладень у відбудову житлової інфраструктури України в умовах військового стану і на етапі повоєнного відновлення.

4. Теоретичне та практичне значення результатів дисертації.

Теоретичне значення результатів дисертації полягає у формуванні цілісної наукової парадигми інституціоналізації спільної власності та трансформації моделей управління житловою нерухомістю, що інтегрує новітні економічні концепції, теорію майнових прав та сучасні підходи до забезпечення сталого відтворення багатоквартирного житлового фонду. Отримані результати забезпечують концептуальне поглиблення теорії управління нерухомістю через системне переосмислення імперативів сприйняття об'єктів житлової нерухомості як обмеженого економічного ресурсу та стратегічного активу власника. У роботі формалізовано двоєдині процеси і тенденції розвитку спільного домоволодіння в умовах поділу єдиного об'єкта нерухомості на складові, а єдиного суб'єкта-власника – на пул співвласників, а також поглиблено теоретико-методичні засади інституціоналізації окремо для об'єктів індивідуальної та спільної власності у багатоквартирному будинку з урахуванням специфіки їхнього обліку. Науково обґрунтована автором диверсифікація ринку житла на засадах конвертації нерухомості неефективних власників у їхні корпоративні права в межах унітарної моделі (житлової компанії) відкриває нові можливості для дослідження трансформаційних процесів у житловій сфері в умовах економічної циклічності та повоєнного відновлення.

У практичній площині розроблені положення становлять інструментально-методичний та організаційно-економічний базис для забезпечення збалансованого і сталого розвитку багатоквартирного житлового фонду. Запропонована автором альтернативна кондомініуму (ОСББ) унітарна модель спільної власності на основі житлових компаній та муніципальних житлових компаній формує прикладний інструментарій для ефективного управління, капітального ремонту та реновації об'єктів житлової нерухомості із високим рівнем зносу, а також для економіко-правового відновлення зруйнованих об'єктів житлового фонду. Окреслені підходи

забезпечують розвиток перспективного сегмента соціального житла із залученням зовнішніх інвесторів та професійних управителів під чітким перерозподілом прав власності. Розроблена розширена класифікація моделей спільної власності та виявлені системні деструкції функціонування вітчизняних ОСББ можуть бути безпосередньо використані органами державної влади, девелоперськими структурами та підприємствами з управління нерухомістю для оптимізації ресурсно-процесних потоків, мінімізації транзакційних витрат та зниження ускладнених управлінських ризиків у житловому секторі.

Практичне значення отриманих у дисертації результатів підтверджується їх безпосереднім впровадженням у діяльність суб'єктів господарювання, органів державної влади та в освітній процес, що засвідчено відповідними актами та довідками. На загальнодержавному рівні в межах нормативно-методологічного контуру наукові здобутки автора та запропоновані алгоритми використані під час розробки нормативних документів Мінінфраструктури (Мінрегіону) України щодо управління вартістю життєвого циклу будівельних об'єктів (довідка Мінрегіону України від 17.02.2023 р. № 7/15.2/185423), що дозволило закласти сучасні економічні стандарти оцінювання капітальних активів.

На муніципальному та операційному рівнях у контурі диджиталізації та управління методичні матеріали та прикладні рішення автора щодо трансформації систем управління впроваджено в діяльність Комунального концерну «Центр комунального сервісу» у м. Києві (довідка від 16.12.2025 р. № 058/02-5327), що забезпечило підвищення якості надання послуг та прозорості адміністративних процедур. У корпоративному секторі результати дослідження інтегровано у процеси стратегічного планування розвитку АТ «Житлобуд-1» (м. Харків) (довідка від 22.12.2023 р. № 01/1038), зокрема в частині моделювання спільної власності на нових об'єктах будівництва та залучення інвестиційного капіталу в девелоперські проекти.

У контексті міжнародної науково-практичної діяльності розробки автора, що стосуються моделей відновлення зношеного та зруйнованого житла, знайшли відображення та практичну апробацію у міжнародних проектах IWO – «Житлові ініціативи для Східної Європи»: "United for Housing" та "UN4Ukrainian Cities" (довідка від 21.10.2024 р.), що доводить відповідність дисертації європейським урбаністичним та житловим трендам. Методологічні положення та аналітичний апарат дисертаційного дослідження також успішно впроваджено в освітній процес Київського національного університету будівництва і архітектури при викладанні дисципліни «Економіка нерухомості» для здобувачів вищої освіти (довідка КНУБА від 02.09.2024 р. № 14-1.9/614), що безпосередньо сприяє модернізації компетентної бази майбутніх фахівців зі спеціальності 051 «Економіка».

5. Результати дотримання здобувачем академічної доброчесності.

Комплексний аналіз дисертаційної роботи на предмет дотримання засад академічної доброчесності було реалізовано у чіткій відповідності до вимог чинного законодавства України та внутрішньої нормативно-інструктивної бази Київського національного університету будівництва і архітектури. Верифікація рукопису за допомогою спеціалізованого ліцензованого програмного забезпечення *StrikePlagiarism* на наявність текстових збігів та правомірність запозичень засвідчила абсолютну відсутність недоброчесного використання чужих наукових здобутків. Загальний коефіцієнт подібності становить **16,93%** (серед яких 12,01 % оприлюднення результатів досліджень здобувача, 4,62- належним чином оформлені цитування, статистична та нормативно-правова інформація, усталені професійні вирази та словосполучення), що повністю задовольняє встановлені критерії, нормативно допустимі межі та стандарти академічної етики.

Оцінювання дисертаційного дослідження здійснювалося на підставі «Положення про заходи щодо підтримки академічної доброчесності у Київському національному університеті будівництва і архітектури», затвердженого рішенням Вченої ради КНУБА (Протокол № 31 від 21 лютого 2020 р.) та введеного в дію наказом ректора № 180 від «21» квітня 2020 р. Згідно з положеннями цього регламенту, в університеті забезпечено функціонування багаторівневого контуру контролю академічної чистоти, який передбачає системний моніторинг текстової оригінальності, незалежну експертну оцінку особистого наукового внеску, верифікацію релевантності джерельної бази та дотримання етичних імперативів сучасної наукової комунікації.

Процедура перевірки продемонструвала, що докторська дисертація повністю відповідає високим вимогам академічної доброчесності, не містить ознак плагіату (зокрема академічного чи самоплагіату), несанкціонованих або некоректних текстових запозичень, а також фактів фальсифікації чи фабрикації емпіричних або розрахункових даних. Усі залучені у процесі дослідження інформаційні джерела мають вичерпні й належно оформлені бібліографічні посилання, теоретичні твердження підкріплені точними цитатами, а архітектура самого тексту відображає високий ступінь самостійності та оригінальності наукової праці. Таким чином, дисертаційне дослідження успішно пройшло регламентну процедуру інституційного контролю, а одержані результати підтверджують бездоганну академічну репутацію здобувача та повну відповідність роботи вимогам Міністерства освіти і науки України та нормативній базі КНУБА.

6. Повнота представлення результатів дослідження в опублікованих працях

Аналіз змісту дисертаційної роботи та сукупності публікацій здобувача засвідчує, що всі ключові наукові положення, теоретичні висновки, інституціонально-економічні моделі й прикладні рекомендації,

сформульовані в дисертації, знайшли повне, системне й методологічно узгоджене відображення у науковому доробку автора. Репрезентативність і структурна цілісність публікаційної бази підтверджують завершеність дослідницького циклу, високу репрезентативність наукових результатів та їх повну відповідність принципам наукової верифікації й академічної прозорості.

Основний зміст дисертаційного дослідження, теоретичні узагальнення та результати практичного впровадження організаційно-економічних основ розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності опубліковано у 31 науковій праці, серед яких:

1 одноосібна монографія («Моделі управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності», 2023 р.), що висвітлює цілісну наукову парадигму, організаційно-економічні механізми та методологічний каркас дослідження процесів трансформації майнових відносин;

1 розділ у колективній монографії («Генезис управління спільним домоволодінням: від середньовіччя до цифрового суспільства», 2022 р.), де розкрито історико-економічну ретроспективу та специфіку трансформації моделей управління нерухомістю у сучасних мінливих умовах;

5 статей у провідних зарубіжних виданнях, індексованих у міжнародних наукометричних базах Scopus та Web of Science Core Collection, що підтверджує високу міжнародну наукову видимість та релевантність одержаних результатів світовим тенденціям розвитку економічної науки. Серед них виділяються публікації у престижних міжнародних журналах вищих кuartилів: 1 стаття у виданні кuartиля Q1 (Land Use Policy), 1 стаття у виданні кuartиля Q2 (ISVS e-journal), а також 3 статті у виданнях кuartиля Q3 (Real Estate Management and Valuation, International Journal of Environmental Studies та Baltic Journal of Economic Studies);

2 статті у зарубіжних наукових періодичних виданнях інших держав (Przegląd Budowlany, Польща та ISVS e-journal), включених до визнаних міжнародних баз (Index Copernicus, BASE тощо), які засвідчують активну інтеграцію автора у міжнародний науковий діалог та обґрунтування єдиної корпоративної моделі спільної власності на житло на фоні недоліків дуалістичних моделей постсоціалістичних країн;

12 статей у наукових фахових виданнях України (категорії «Б»), які демонструють системну й послідовну апробацію теоретико-методичних положень дисертації у професійному академічному дискурсі. У цих працях повною мірою розкрито сутність житла як економічного об'єкта, методологію умовної ренти, декомпозицію вартості життєвого циклу, а також обґрунтовано інституційні засади створення муніципальних житлових компаній та залучення інвестицій у межах програм Єврокомісії та ЄІБ;

10 матеріалів і тез доповідей на авторитетних міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях (зокрема під егідою Європейського товариства нерухомості ERES у Німеччині, Італії, Великій Британії, Польщі, а також азійських глобальних платформ AsRES-AREUEA у Сінгапурі та Токіо), які відображають поетапність наукового пошуку, широкі

міжнародне обговорення та послідовність формування таких інноваційних концептуальних рішень дисертанта, як токенізація нерухомості за допомогою віртуальних активів та корпоратизація житлового фонду.

Текст дисертації виконано у повній відповідності до встановлених нормативів щодо структури, методичної повноти та наукової доказовості. Усі висновки логічно випливають із проведених аналітичних узагальнень, побудовані на засадах інституціонального аналізу та підкріплені вагомим масивом емпіричних даних, розрахунково-аналітичних моделей та графоаналітичного матеріалу. Наукові результати, що виносяться на захист, вирізняються високим ступенем аргументованості, внутрішньою логічною узгодженістю та концептуальною цілісністю, що повністю свідчить про відповідність дисертації сучасним вимогам до докторських кваліфікаційних робіт.

Матеріали кандидатської дисертації Щербини А.А. на тему «Балансова модель розвитку ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів» (спеціальність 08.00.04 – Економіка та управління підприємствами; захист відбувся 10 липня 2019 р. у Харківському національному університеті міського господарства імені О.М. Бекетова) у процесі підготовки представленого докторського дослідження не використовувалися. Зазначена праця та її результати не виступали об'єктом повторного наукового аналізу, а також не слугували джерелом прямого текстового, концептуального чи ідейного запозичення. Усі наукові результати, концептуальні підходи та теоретико-методологічні положення, винесені на захист у межах цієї докторської дисертації, є абсолютно самостійними, сформованими у межах принципово нової наукової проблематики та на засадах відмінної методологічної парадигми інституціонального аналізу. Це повністю засвідчує оригінальність, наукову автентичність та абсолютну незалежність особистого внеску здобувача.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Монографії:

1. **Щербина А.А.** Моделі управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності: монографія. Київ, КНУБА, 2023. 298 с.
2. **Щербина А.А.** Генезис управління спільним домоволодінням: від середньовіччя до цифрового суспільства. *Інноваційні підходи до розвитку управління*: колект. монографія. Харків: ХНУБА, 2022. С. 559-612.

Статті у наукових виданнях, які включені до міжнародних наукометричних баз Scopus та Web of Science:

3. Kovalivska S., **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Intensification of investment in renovation of residential real estate in the context of the sustainable development goals. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2020. Vol. 6, № 5, pp. 184-195. (*Web of Science*). <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2020-6-5-184-195>
Особистий внесок автора: формулювання сталості житлового

забезпечення, визначено основні напрямки реформування майнових відносин у житловому секторі С. 187-188.

4. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.**, Siniak N., Nikolaieva T. Different management functions in housing operation practice: Ukrainian case study. *Real Estate Management and Valuation*. 2021. Vol. 29, № 2, pp. 29-37. (**Scopus Q3**). <https://doi.org/10.2478/remav-2021-0011>

<https://ideas.repec.org/a/vrs/remava/v29y2021i2p29-37n7.html> *Особистий внесок автора: диференціація функцій управління утриманням, експлуатацією, власністю, аналіз структури компаній з управління житловим, виявлення суперечностей між метою мінімізації витрат а та необхідністю збереження активів та майна, висновок про необхідність розділення власності та управління майном будинків, С. 34-36.*

5. **Shcherbyna A.** Towards a concept of sustainable housing provision in Ukraine. *Land Use Policy*, 2022, Vol. 122, id.106370. (**Scopus Q1**). <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106370>

6. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Management of owner-occupied apartments in Ukraine: a way to balance between landlords and tenants. *ISVS e-journal*, 2023, Vol. 10, Issue 1. Pp. 122-134. (**Scopus Q2**).

https://isvshome.com/pdf/ISVS_10-1/ISVSej10.1.8.old_Vnikoleiv.pdf *Особистий внесок автора: методи, модель, виявлено обмеження українських моделей ОСББ, житлових асоціацій із сучасними корпоративними організаціями та структурами управління, пропонується комбінована модель функцій управління, роль приватних або муніципальних компаній з управління житлом, С. 124-133.*

7. Zheng J., Goussous J., Miliienko O., Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Using the Warsaw reconstruction plan to rebuild Ukrainian cities. *International Journal of Environmental Studies*, 2024, Vol. 81, Issue 1, 93-101. (**Scopus Q3**).

<https://doi.org/10.1080/00207233.2024.2317088> *Особистий внесок автора: стратегія відбудови, механізми фінансування, управління та співпраці в межах процесів відновлення житлового фонду, С.97-100.*

Статті в наукових періодичних виданнях інших держав

(Журнали включено до наукометричних баз: *Index Copernicus, Scientific Indexing Services, Citefactor, Open Academic Journals Index Ulrichsweb, BASE*)

8. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Rozwój korporacyjnych form zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi. *Przegląd Budowlany*. 2023. № 5-6. S. 49-52. [10.5604/01.3001.0053.6981](https://doi.org/10.5604/01.3001.0053.6981)

Особистий внесок автора: виявлено недоліки дуалістичної моделі власності та управління квартирами в багатоквартирних будинках (ОСББ), що виникли в постсоціалістичних країнах після приватизації та були спричинені невідповідним інституційним середовищем. Також представлено загальні проблеми, пов'язані із застосуванням моделі кондомініуму до сучасних та великих житлових комплексів, запропоновано єдину корпоративну модель спільної власності на житло, С 50-52.

9. **Shcherbyna A.** Vernacular Practices in the High Rises: Problems and Potentials of Renovating the High-Rise Apartments in Ukraine. *ISVS e-journal*, 2024. Vol. 11, Issue 01. Pp. 242-256. <https://doi.org/10.61275/ISVSej-2024-11-01-19> https://isvshome.com/pdf/ISVS_11-01/ISVSej_11.01.16.pdf

Статті у наукових періодичних виданнях, включених до переліку наукових фахових видань України

10. **Щербина А.А.** Методологічні засади ефективної реалізації прав і формування відносин власності: специфіка управління житлом. *Вісник Хмельницького національного університету*. Серія: "Економічні науки", 2019, № 4, том 2. С. 171-177. DOI: 10.31891/2307-5740-2019-272-4-2-171-177. <https://er.chdtu.edu.ua/bitstream/ChSTU/2296/1/VKNU-ES-2019-N4-%D0%A22.pdf>

11. **Щербина А.А.** Житло як економічний об'єкт у глобальному вимірі. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2020. № 46. С. 106-117. <https://doi.org/10.32347/2707-501x.2020.46.106-117>

12. **Щербина А.А.** Економіко-правовий аналіз власності у проєкції на управління та фінансування приватизованого житла. *Економічний вісник. Серія: фінанси, облік, оподаткування*. 2020, вип. 6, С. 168-184. DOI 10.33244/2617-5932.6.2020.168-184 https://journals.dpu.kyiv.ua/public/site/6_2020/17.pdf

13. **Щербина А.А.** Диференціація об'єктів нерухомої власності в цілях ефективного управління. *Вісник Хмельницького національного університету*. Серія: "Економічні науки", 2020, № 2. С. 186-193. <https://www.doi.org/10.31891/2307-5740-2020-280-2-34> <https://journals.khnu.km.ua/vestnik/?p=809>

14. Ніколаєв В.П., **Щербина А.А.** Моделі формування прав і відносин власності в управлінні об'єктами житлової нерухомості. *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука"*. Серія: "Економічні науки", 2020, №6 (38). С 86-96. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2020-6-6139> *Особистий внесок автора: розглянуто моделі єдиного об'єкта нерухомості та множини об'єктів – земельної ділянки, будинку, нежитлових приміщень і квартир у кондомініумах, систематизовано моделі прямої та опосередкованої власності та підходи до їх застосування на різних об'єктах, описано різні за складністю функції управління з відповідними витратами, С. 96-101.*

15. **Щербина А.А.**, Бабак А.В. Реалізація моделей власності на житлову нерухомість у вітчизняній і зарубіжній практиці управління. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2020. № 3. С. 203-218. <https://www.doi.org/10.31891/2307-5740-2020-282-3-38> <https://journals.khnu.km.ua/vestnik/?p=934> *Особистий внесок автора: систематизація і візуалізація зарубіжних моделей розподілу власності, С. 205-215.)*

16. **Щербина А.А.** Форми ефективного управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності. *Проблеми і перспективи економіки та*

управління. 2020, № 2(22). С. 138-149. DOI: 10.25140/2411-5215-2020-2(22)-138-149 <http://ppeu.stu.cn.ua/article/view/219428/219183>

17. **Щербина А.** Виробнича система багатоквартирного житлового будинку як підприємство. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2021, Вип. 47(2). С. 145-166. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2021.47\(2\).145-166](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2021.47(2).145-166)

18. **Щербина А.А.** Методологія умовної ренти: переосмислення витрат на власне житло. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2022, Вип. 49 (1). С. 131-147. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.49\(1\).131-147](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.49(1).131-147)

19. Січний С., **Щербина А.** Декомпозиція споруди на конструктивні елементи в оцінюванні вартості життєвого циклу. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2022, Вип. 50(2). С. 107-122. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.50\(2\).107-122](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.50(2).107-122) *Особистий внесок автора: показано необхідність розрахунку вартостей в інвесторській кошторисній документації не по видах будівельних робіт, а по конструктивних елементах, С. 108-112.*

20. **Щербина А.,** Ніколаєв В. Альтернативні моделі муніципальної житлової компанії в Україні. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2025. Вип. 56(1). С. 397-411. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.56\(1\).397-411](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.56(1).397-411) *Особистий внесок автора: методика, здійснено опис моделі Житлової компанії (ЖК) у формі ТОВ (АТ), створеної на рівні будинку за участі бувих співвласників та МЖК як муніципального учасника, запропоновано стратегічні функції (Property Management, Assets Management) мають залишитися в МЖК, тоді як функції утримання та експлуатації (Building Management, Facility Management) можуть передаватися приватним компаніям. С. 399-409.*

21. **Щербина А.А.,** Ніколаєв В.П. Проблеми інвестування соціального житла та створення муніципальних житлових компаній. *Шляхи підвищення ефективності будівництва*. 2025, Вип. 55(3). С. 66–75. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.55\(3\).66-75](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.55(3).66-75) *Особистий внесок автора: інституційний підхід до відбудови міст через створення муніципальних компаній орендного соціального житла за підтримки Єврокомісії та ЄІБ у межах Ukraine Facility, з комбінованим фінансуванням (пільгові кредити/донорські кошти) та самокупність через орендні платежі й компенсацію між житловими та нежитловими приміщеннями. С. 68-73.*

Матеріали конференцій, де здійснено апробацію роботи:

22. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.,** Nikolaieva T. Transforming real property into housing and utilities payments in Ukraine. *Virtual AsRES-GCREC-AREUEA Joint International Real Estate Conference "Future of Real Estate: Impact of Technologies and Global Changes"*, July 18–21, 2021, Singapore. *Особистий внесок автора: запропоновано створення житлових корпорацій спільної власності на будівлю та землю, акції яких можуть бути представлені віртуальними токенами.*

23. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Building Management Component in Elaboration of New Ukrainian Housing Policy Concept. *In 27th Annual European Real Estate Society Conference, Kaiserslautern, Germany, June 2-5, 2021* *Особистий внесок автора: трансформація моделей управління нерухомістю для кращого вирішення фінансових та правових аспектів утримання будівель.*

24. **Shcherbyna A.**, Nikolaieva T., Nikolaiev V. Towards Corporative Governance of Owner-occupied Residential Property. *Asset Management Business Solution International Conference, October, 26-27, 2021. P. 31 Malaysia.* *Особистий внесок автора: доведено необхідність корпоративізації житлової нерухомості*

25. Ніколаєв В., **Щербина А.** Токенізація житлової нерухомості: глобальні тенденції і фінансова специфіка в Україні. *II Міжнародний податковий конгрес : збірник матеріалів (26 листопада 2021 р.). Ірпінь : Університет ДФС України, 2021. С. 396-402.* *Особистий внесок автора: запропоновано використання віртуальних активів для трансформації управління житловою нерухомістю*

26. Ніколаєв В.П., **Щербина А.А.** Умовна рента, або як визначити вартість проживання у власному житлі. *Економіко-управлінські та інформаційноаналітичні новації в будівництві: IV Міжнародна науково-практична конференція (07-08 червня 2022 року., м. Київ). –Київ. Ліра-К, 2022. Ч.І. С. 122125.* *Особистий внесок: аналіз методів оцінки витрат на житло*

27. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Transforming housing ownership in Ukraine2022: residential building property before destruction and after restoration. *Abstracts 28-th ERES Conference. June 22-25, 2022, Milan, Italy.* *Особистий внесок: перетворення моделі кондомініумів у житлові корпорації зі спільною власністю*

28. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Changing property relations while investing in renovation of destroyed housing in Ukraine. *AREUEA-AsRES Conference. August 4-7, 2022, Tokyo, Japan.* *Особистий внесок: доведено необхідність зміни майнових відносин під час інвестування в реконструкцію зруйнованого житла в Україні*

29. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Restoration of destroyed apartment buildings pushes housing property transformation in Ukraine. *29-th ERES Conference, June 1215, 2023, London, UK.* *Особистий внесок : схема володіння житловою нерухомістю в організаційно-правовій формі житлової компанії.*

30. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Shortcomings of condominium: special case of Ukraine and general inference about prospective property model. *30th ERES Annual Conference, June 26-29, 2024. Gdansk-Sopot, Poland.* *Особистий внесок : доведено необхідність трансформації неефективної власності кондомініумів у корпоративні права в житловій компанії*

31. **Щербина А.А.** Трансформація моделей управління житловою нерухомістю в Україні. *Економіко-управлінські та інформаційно-аналітичні*

Загальний висновок

Представлена дисертаційна робота є логічно завершеним, теоретично обґрунтованим та методично верифікованим науковим дослідженням, спрямованим на формування організаційно-економічних основ розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності, що відповідає актуальним викликам трансформації майнових відносин, потребам повоєнного відновлення та завданням сталого відтворення капітальних активів житлового сектора економіки України. Сукупність отриманих здобувачем наукових результатів відзначається концептуальною цілісністю, внутрішньою логічною узгодженістю, фундаментальністю, новизною та високою практичною значущістю, що свідчить про завершеність і самостійність виконаного кваліфікаційного дослідження.

У дисертаційній роботі обґрунтовано теоретико-методологічні засади функціонування суб'єктів господарювання на ринку нерухомості, поглиблено понятійно-категорійний апарат економічної теорії прав власності в умовах інституціональних змін, сформовано організаційно-економічні моделі й аналітично-прикладні інструменти збалансованого розвитку спільного домоволодіння. Здобутий науковий результат підкріплено комплексом розроблених автором рішень: концептуально-методологічним каркасом унітарної моделі управління (житлової компанії) як альтернативи кондомініуму, розширеною класифікацією моделей спільної власності та економічних прав володіння, методологією конвертації майнових активів неефективних власників у їхні корпоративні права, а також організаційно-економічним обґрунтуванням створення муніципальних житлових компаній для розвитку сегмента соціального житла.

Практична значущість отриманих результатів підтверджена успішним впровадженням розроблених методик, моделей та інструментарію в діяльність центральних органів виконавчої влади (Мінінфраструктури), муніципальних структур (КК «Центр комунального сервісу» м. Києва), провідних корпоративних підприємств житлово-будівельного сектора (АТ «Житлобуд-1», м. Харків), міжнародних економічних та житлових проєктів (IWO — «Житлові ініціативи для Східної Європи»), а також у навчальний процес Київського національного університету будівництва і архітектури. Це засвідчує можливість використання дисертації як фундаментальної науково-прикладної бази для підвищення керованості, економічної стійкості, інвестиційної привабливості та прозорості процесів відтворення, модернізації й реновації зношених та зруйнованих об'єктів нерухомості на макро-, мезо- та мікроекономічному рівнях.

Текст дисертації виконано відповідно до Вимог до оформлення дисертацій, затверджених наказом Міністерства освіти і науки України від

12.01.2017 № 40, та у повній відповідності до постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 2016 р. № 261 «Про затвердження Порядку присудження наукових ступенів», з урахуванням актуальної редакції Порядку присудження та позбавлення наукового ступеня доктора наук, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2021 р. № 1197, зокрема пунктів 7–9, що визначають критерії новизни, наукової самостійності та практичної значущості докторських досліджень.

Аналіз змісту дисертації, її структури, висновків, обсягу проведених наукових досліджень та відповідної публікаційної активності здобувача дає підстави стверджувати, що дисертаційна робота повністю відповідає вимогам, встановленим чинними нормативно-правовими актами щодо докторських кваліфікаційних досліджень, а також критеріям академічної доброчесності, наукової обґрунтованості, методичної зрілості та високої професійної компетентності. Ураховуючи викладене, дисертаційна робота рекомендується до розгляду та прилюдного захисту у спеціалізованій вченій раді для здобуття наукового ступеня доктора економічних наук за спеціальністю 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності).

доктор економічних наук, професор,
професор кафедри
менеджменту в будівництві

Христина ЧУПРИНА

доктор економічних наук, професор,
професор кафедри
менеджменту в будівництві

Андрій ШПАКОВ

доктор економічних наук, професор,
професор кафедри
економіки будівництва

Леся СОРОКИНА