

Голові разової спеціалізованої
вченої ради ДФ 20.051.169
Карпатського національного університету
імені Василя Стефаника
доктору наук з державного
управління, професору, професору
кафедри публічного управління та
адміністрування Карпатського
національного університету імені Василя
Стефаника
Сурай Інні Геннадіївні

РЕЦЕНЗІЯ

кандидата економічних наук, доцента
доцента кафедри публічного управління
та адміністрування факультету управління
Карпатського національного університету
імені Василя Стефаника

Гой Наталії Василівни

на дисертаційну роботу Гладкого Олега Богдановича

на тему: *«Механізми державного регулювання ринку нерухомості»*,

подану до захисту в разову спеціалізовану вчену раду Карпатського
національного університету імені Василя Стефаника на здобуття ступеня
доктора філософії з галузі знань 28 Публічне управління та адміністрування за
спеціальністю 281 Публічне управління та адміністрування

Актуальність теми дисертаційного дослідження.

Проблематика державного регулювання ринку нерухомості в умовах
воєнної та післявоєнної трансформації соціально-економічної системи України
набуває виняткової актуальності. Ринок нерухомості є одним із ключових
сегментів національної економіки, який водночас виконує економічну,
соціальну, просторову та безпекову функції, впливаючи на рівень інвестиційної
активності, забезпечення житлом населення, розвиток територій і формування
довіри до інституцій державної влади.

Повномасштабна війна суттєво загострила структурні дисбаланси на ринку
нерухомості, спричинила масові руйнування житлового та комерційного фонду,
зростання кількості внутрішньо переміщених осіб, ускладнення іпотечного
кредитування та посилення правової невизначеності щодо об'єктів нерухомості.
За таких умов ефективність механізмів державного регулювання ринку
нерухомості набуває стратегічного значення як чинник стабілізації соціально-
економічної ситуації, забезпечення національної безпеки та реалізації політики
повоєнного відновлення.

У цьому контексті дисертаційне дослідження Гладкого О.Б., спрямоване на
наукове обґрунтування та удосконалення механізмів державного регулювання
ринку нерухомості з урахуванням європейського досвіду, цифрової

трансформації та безпекових викликів, є своєчасним, актуальним і відповідає сучасним потребам розвитку публічного управління в Україні.

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

Дисертаційна робота виконана в межах науково-дослідної теми Карпатського національного університету імені Василя Стефаника «Теоретико-методологічні та прикладні засади розроблення і функціонування інноваційних механізмів публічного управління та адміністрування» (номер державної реєстрації 0120U100494), що підтверджує її відповідність пріоритетним напрямкам розвитку науки у сфері публічного управління та адміністрування.

Ступінь обґрунтованості й достовірність основних наукових положень, висновків і рекомендацій.

Дисертаційна робота виконана на належному теоретико-методологічному та прикладному рівні. Автором чітко сформульовано мету та завдання дослідження, які логічно взаємопов'язані зі структурою роботи, положеннями наукової новизни та сформульованими висновками.

У роботі використано широкий спектр загальнонаукових і спеціальних методів дослідження, що забезпечило комплексний характер аналізу механізмів державного регулювання ринку нерухомості. Теоретичні узагальнення та аналітичні висновки ґрунтуються на значному масиві нормативно-правових актів, офіційних статистичних даних, результатах власних розрахунків та порівняльного аналізу європейських практик.

Наукові результати, висновки та рекомендації є достатньо обґрунтованими, послідовними та підтвердженими апробацією на міжнародних і всеукраїнських науково-практичних конференціях, а також впровадженням у діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування та суб'єктів господарювання.

У першому розділі дисертації досліджено теоретико-правові основи механізмів державного регулювання ринку нерухомості, систематизовано наукові підходи до визначення сутності ринку нерухомості, його структури та функцій. Автором обґрунтовано необхідність державного втручання у функціонування ринку нерухомості як реакції на «провали ринку», інформаційну асиметрію та соціально-економічні дисбаланси. Значну увагу приділено аналізу еволюції нормативно-правового та інституційного забезпечення державного регулювання ринку нерухомості в Україні.

Другий розділ присвячено аналізу сучасного стану та ефективності механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні. Автором здійснено ґрунтовний статистичний та структурний аналіз розвитку основних сегментів ринку, виявлено регіональні диспропорції та негативні тенденції, зумовлені війною. Обґрунтовано ключові виклики державного регулювання ринку нерухомості в умовах безпекової нестабільності, зокрема проблеми доступності житла, тінізації ринку оренди, обмеженості іпотечного кредитування та правової невизначеності.

У третьому розділі запропоновано напрями удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості з урахуванням практик країн ЄС. Особливу наукову та практичну цінність мають пропозиції щодо інтеграції

цифрових, фінансових і правових інструментів управління, розвитку електронних реєстрів, геоінформаційних систем і мобільних застосунків, а також формування адаптивних механізмів регулювання в умовах війни та повоєнного відновлення.

Достовірність та наукова новизна отриманих результатів дисертаційного дослідження.

Достовірність отриманих у дисертаційному дослідженні результатів забезпечується використанням комплексу загальнонаукових і спеціальних методів пізнання, системним аналізом нормативно-правових актів України та Європейського Союзу, офіційних статистичних даних, аналітичних матеріалів органів державної влади, а також узагальненням результатів вітчизняних і зарубіжних наукових досліджень у сфері державного регулювання ринку нерухомості. Сформульовані у роботі висновки та рекомендації є логічно послідовними, внутрішньо узгодженими та підтвердженими результатами апробації у наукових публікаціях і виступах на науково-практичних конференціях.

Наукова новизна дисертаційної роботи полягає в удосконаленні та подальшому розвитку теоретико-методологічних положень і науково-прикладних підходів до формування та реалізації механізмів державного регулювання ринку нерухомості в умовах воєнної та післявоєнної трансформації соціально-економічних процесів.

удосконалено:

– методологічні підходи до аналізу ринку нерухомості як об'єкта державного регулювання шляхом комплексного врахування правових, інституційних, фінансово-економічних і просторових чинників його функціонування в умовах безпекової нестабільності;

– наукові підходи до адаптації європейського досвіду державного регулювання ринку нерухомості до українських реалій, з урахуванням особливостей національної системи публічного управління, правового поля та наслідків воєнних дій;

– інструментарій державного регулювання ринку нерухомості шляхом обґрунтування доцільності поєднання регуляторних, фінансових і цифрових механізмів, спрямованих на підвищення прозорості ринкових процесів, зменшення адміністративних бар'єрів та активізацію інвестиційної діяльності.

набули подальшого розвитку:

– наукові обґрунтування мети, завдань і принципів державного регулювання ринку нерухомості з позицій забезпечення соціальної стабільності, доступності житла та сталого територіального розвитку;

– теоретичні положення щодо ролі держави у формуванні адаптивної регуляторної політики на ринку нерухомості в умовах воєнних ризиків і повоєнного відновлення;

– підходи до визначення взаємозв'язку механізмів державного регулювання ринку нерухомості з процесами децентралізації, розвитком територіальних громад та реалізацією державних програм житлового забезпечення.

Сформульовані положення наукової новизни характеризуються достатнім рівнем теоретичної обґрунтованості, логічною послідовністю та прикладною спрямованістю, що підтверджує наукову цінність дисертаційного дослідження та можливість практичного використання отриманих результатів..

Повнота викладу результатів у публікаціях.

Основні наукові результати дисертаційного дослідження достатньо повно відображені в опублікованих наукових працях автора. За темою дисертації Гладким Олегом Богдановичем опубліковано 8 наукових праць, зокрема 5 статей у наукових виданнях, а також 3 публікації, що відображають апробацію результатів дисертаційного дослідження у матеріалах науково-практичних конференцій.

Опубліковані наукові праці відповідають темі дисертації, розкривають її зміст та основні положення, що виносяться на захист, відображають наукову новизну й практичну значущість отриманих результатів. У публікаціях послідовно висвітлено теоретичні узагальнення, аналітичні підходи та прикладні рекомендації щодо удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості.

Результати дисертаційного дослідження пройшли належну апробацію на науково-практичних конференціях, що підтверджує їх наукову обґрунтованість, актуальність та відповідність вимогам, які висуваються до дисертаційних робіт на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування».

Оцінка оформлення та змісту дисертації.

Дисертаційну роботу Гладкого Олега Богдановича оформлено відповідно до чинних вимог Міністерства освіти і науки України, що висуваються до дисертацій на здобуття ступеня доктора філософії. Структура дисертації є логічною та виваженою і включає вступ, три розділи, висновки, список використаних джерел та додатки. Повний обсяг дисертаційної роботи становить 244 сторінки, у тому числі робота містить 31 рисунок, 11 таблиць та 2 додатки. Список використаних джерел налічує 300 найменувань, що свідчить про ґрунтовний рівень опрацювання вітчизняних і зарубіжних наукових праць, нормативно-правових актів та аналітичних матеріалів.

Зміст дисертації повністю відповідає заявленій темі дослідження, відображає поставлену мету, завдання та логіку наукового пошуку. Матеріал викладено послідовно, структуровано та на належному науково-методологічному рівні. Теоретичні узагальнення, аналітичні положення та сформульовані висновки є внутрішньо узгодженими, аргументованими й обґрунтованими, що забезпечує цілісність дисертаційної роботи та її відповідність вимогам до наукових досліджень за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування».

Практичне значення одержаних результатів дослідження.

Практичне значення дисертаційної роботи полягає у можливості використання розроблених автором рекомендацій у діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, зокрема при формуванні політики у сфері

житлового забезпечення, регулювання ринку нерухомості, цифровізації адміністративних процедур і реалізації програм відновлення. Результати дослідження впроваджено у практичну діяльність та освітній процес, що підтверджується відповідними довідками.

Дискусійні положення щодо змісту дисертаційної роботи.

В цілому, позитивно оцінюючи дисертаційну роботу, слід водночас звернути увагу на окремі дискусійні положення, які мають уточнювальний і рекомендаційний характер та спрямовані на подальше поглиблення результатів дослідження.

1. У першому розділі дисертації, зокрема в підпункті 1.1, де автор розглядає теоретичні засади функціонування ринку нерухомості та обґрунтовує необхідність державного регулювання, основна увага зосереджена на механізмах прямого регуляторного впливу держави. Водночас доцільним було б більш чітко розмежувати механізми державного регулювання та саморегулювання ринку нерухомості, зокрема з урахуванням європейських моделей делегування окремих регуляторних функцій професійним об'єднанням, саморегулювним організаціям та галузевим асоціаціям. Таке уточнення дозволило б посилити інституційний аспект дослідження та більш повно відобразити сучасні тенденції розвитку регуляторної політики у сфері нерухомості.

2. У другому розділі дисертаційної роботи автором проведено ґрунтовний аналіз сучасного стану та динаміки розвитку ринку нерухомості в Україні в умовах воєнних викликів, а також окреслено основні проблеми його державного регулювання. Разом з тим, аналізуючи процеси відновлення ринку нерухомості, доцільним видається більш детальне висвітлення ролі міжнародних фінансових інституцій та донорських організацій у фінансуванні відбудови житлового фонду та інфраструктурних об'єктів. Зокрема, розширення аналізу механізмів участі Світового банку, Європейського інвестиційного банку, ЄБРР та інших інституцій дозволило б глибше оцінити зовнішні чинники впливу на формування державної політики у сфері регулювання ринку нерухомості.

3. У підпункті 2.3, де автор аналізує ефективність інструментів державного регулювання ринку нерухомості, основний акцент зроблено на правових і фінансово-економічних аспектах. Вважаємо за доцільне доповнити цей аналіз більш розгорнутим порівнянням регіональних практик регулювання ринку нерухомості, зокрема в частині реалізації програм житлового забезпечення, регулювання орендних відносин та відновлення зруйнованого житла. Це дозволило б посилити прикладний характер дослідження та продемонструвати територіальну диференціацію ефективності регуляторних механізмів.

4. У третьому розділі дисертації, де автором запропоновано напрями удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості з використанням цифрових інструментів та електронних реєстрів, належним чином обґрунтовано доцільність цифровізації регуляторних процесів. Разом з тим, доцільним було б більш детально проаналізувати ризики, пов'язані з цифровізацією державного регулювання ринку нерухомості, зокрема з позицій кібербезпеки, захисту персональних даних та стійкості інформаційних систем в умовах воєнних загроз. Таке доповнення дозволило б збалансувати оптимістичну оцінку цифрових рішень із реальними безпековими викликами.

Однак зазначені дискусійні положення не знижують наукової та практичної цінності дисертаційної роботи, а мають рекомендаційний характер і спрямовані на подальше поглиблення наукових результатів та розвиток досліджуваної проблематики.

Загальний висновок на дисертаційну роботу.

Дисертаційна робота Гладкого Олега Богдановича є цілісним, завершеним, самостійним науковим дослідженням, виконаним на актуальну тему, що має важливе теоретичне та прикладне значення для розвитку системи публічного управління у сфері державного регулювання ринку нерухомості. Проведене дослідження містить результати, які характеризуються науковою новизною та практичною цінністю і можуть бути використані у діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

Дисертаційна робота написана на високому науковому рівні, виклад матеріалу є послідовним, логічно взаємопов'язаним і структурно виваженим. Наукові положення, висновки та рекомендації, представлені для захисту, є результатом самостійної наукової роботи автора, ґрунтуються на належному теоретико-методологічному підґрунті та достатньому рівні аналітичного опрацювання нормативно-правових і статистичних матеріалів. У процесі дослідження автор дотримується принципів академічної доброчесності.

З огляду на актуальність обраної теми, рівень наукової новизни, обґрунтованість і достовірність отриманих результатів, а також вагому практичну значущість сформульованих положень і висновків, можна зробити висновок, що дисертаційна робота Гладкого Олега Богдановича на тему «Механізми державного регулювання ринку нерухомості» за своїм змістом відповідає спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування», вимогам до оформлення дисертацій згідно наказу Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 року № 40 (зі змінами) та «Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 2022 року № 44 (зі змінами).

Вважаю, що автор дисертаційної роботи Гладкий Олег Богданович заслуговує на присудження ступеня доктора філософії (PhD) з галузі знань 28 Публічне управління та адміністрування за спеціальністю 281 Публічне управління та адміністрування.

Рецензент

кандидат економічних наук, доцент
доцент кафедри публічного управління
та адміністрування факультету управління
Карпатського національного університету
імені Василя Стефаника

Наталія ГОЙ