

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 політичних наук, старшого викладача  
кафедри публічного управління  
та адміністрування факультету управління  
Карпатського національного університету  
імені Василя Стефаника  
Матійчика Андрія Васильовича  
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 дисертації, зв'язок з науковими програмами, темами.**

Проблематика державного регулювання ринку нерухомості є надзвичайно актуальною в сучасних умовах соціально-економічної нестабільності, трансформації системи публічного управління, воєнних викликів та необхідності післявоєнного відновлення економіки України. Ринок нерухомості відіграє важливу роль у забезпеченні економічної безпеки держави, формуванні інвестиційної привабливості територій, реалізації житлової політики та розвитку просторової організації суспільства, що зумовлює підвищену увагу до ефективності механізмів його державного регулювання.

В умовах децентралізації та розширення повноважень органів місцевого самоврядування значно зростає відповідальність публічної влади за регулювання земельних відносин, містобудівної діяльності, управління комунальною власністю та забезпечення прозорості операцій на ринку нерухомості. Водночас на практиці зберігаються проблеми фрагментарності нормативно-правового регулювання, інституційної незгодженості, недостатньої інтеграції цифрових інструментів управління та високого рівня ризиків, що негативно впливає на стабільність функціонування ринку.

Особливої актуальності тема дослідження набуває в умовах повномасштабної війни, коли ринок нерухомості зазнає суттєвих структурних змін, пов'язаних із руйнуванням об'єктів, внутрішньою міграцією населення, реалізацією програм компенсації та відновлення житла, а також необхідністю забезпечення балансу між публічними й приватними інтересами. У таких умовах виникає потреба в удосконаленні механізмів державного регулювання ринку нерухомості з урахуванням безпекових, соціальних та економічних чинників.

Дисертаційна робота виконана відповідно до науково-дослідної тематики Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника в межах науково-дослідної роботи за темою: «Теоретико-методологічні та прикладні засади розроблення і функціонування інноваційних механізмів публічного управління та адміністрування» (номер державної реєстрації 0120U100494), де внесок здобувача полягає у розробленні пропозицій щодо застосування інноваційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні, що узгоджується з напрямками зазначеної науково-дослідної теми та пріоритетами розвитку науки у сфері публічного управління та адміністрування.

### **Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, їх вірогідність.**

Достатній рівень теоретичного, методологічного та аналітичного обґрунтування наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертаційній роботі Гладкого Олега Богдановича, підтверджується опрацюванням літератури вітчизняних і зарубіжних учених, зокрема наукових досліджень та чинних нормативно-правових актів у сфері публічного управління, регулювання ринку нерухомості, земельних і містобудівних відносин, а також матеріалів офіційної статистики та аналітичних звітів профільних державних інституцій. Це забезпечує достовірність отриманих результатів і аргументованість зроблених узагальнень.

Поставлена в дисертації мета – є розробка науково-обґрунтованих пропозицій щодо удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості – є логічно сформульованою та послідовно реалізованою в процесі дослідження. Завдання роботи узгоджуються зі структурою дисертації та знаходять відображення у відповідних розділах.

У першому розділі дисертації, присвяченому теоретико-методологічним засадам державного регулювання ринку нерухомості, автором узагальнено наукові підходи до визначення сутності ринку нерухомості, його функцій та ролі в системі національної економіки, а також розкрито зміст і структуру механізмів державного регулювання у зазначеній сфері. Обґрунтовано доцільність застосування комплексного підходу до регуляторного впливу, який поєднує правові, інституційні, економічні та інформаційні інструменти. Автор аргументовано доводить, що в умовах трансформаційних процесів та зростання безпекових ризиків традиційні підходи до регулювання ринку нерухомості потребують перегляду й адаптації до нових соціально-економічних реалій.

У другому розділі дисертації здійснено ґрунтовний аналіз сучасного стану та тенденцій розвитку ринку нерухомості в Україні. На основі опрацювання статистичних даних, матеріалів державних реєстрів та аналітичних джерел автором виявлено ключові проблеми функціонування ринку, зокрема

фрагментарність нормативно-правового регулювання, асиметрію інформації, регіональні диспропорції та високий рівень ризиків. Особливу увагу приділено оцінці впливу безпекових чинників, наслідків війни, внутрішньої міграції населення та реалізації державних програм у сфері житлової політики на динаміку ринку нерухомості. Проведений аналіз є логічно структурованим, результати – аргументованими та такими, що створюють ґрунтовну емпіричну основу для подальших висновків.

У третьому розділі дисертації розроблено пропозиції щодо удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості з урахуванням сучасних викликів і пріоритетів розвитку. Автором сформульовано комплекс рекомендацій, спрямованих на підвищення ефективності регуляторної політики, посилення інституційної спроможності органів публічної влади, розвиток цифрових інструментів управління та забезпечення прозорості регуляторних процедур. Запропоновані підходи мають системний характер, ґрунтуються на результатах попереднього аналізу та відповідають стратегічним завданням державної політики у сфері просторового розвитку та відновлення економіки.

Викладене свідчить про належний рівень обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій дисертаційного дослідження. Сформульовані висновки є логічно узгодженими з поставленими завданнями, ґрунтуються на результатах теоретичного й аналітичного опрацювання проблематики та в цілому відображені в оприлюднених матеріалах дисертації й анотації.

### **Достовірність та наукова новизна одержаних результатів, повнота їх викладу в опублікованих працях.**

Оцінюючи зміст дисертаційного дослідження Гладкого Олега Богдановича, можна стверджувати, що одержані наукові результати є достатньо аргументованими та обґрунтованими, а висновки – логічно випливають із поставленої мети та завдань роботи. Достовірність результатів забезпечується належною теоретико-методологічною базою дослідження, використанням комплексу загальнонаукових і спеціальних методів (зокрема документального аналізу нормативно-правових актів, системного аналізу, експертного оцінювання, моделювання), опрацюванням широкого кола джерел і послідовною логікою викладу матеріалу. Розділи дисертації взаємопов'язані між собою та структурно доповнюють один одного, що забезпечує цілісність і системність отриманих узагальнень та запропонованих рекомендацій.

Наукова новизна дисертаційної роботи сформульована чітко та системно і, відповідно до авторського подання, полягає у таких положеннях.

*удосконалено:*

– методологічні підходи до аналізу ринку нерухомості, що передбачають комплексне поєднання інституційно-правового та економіко-аналітичного вимірів оцінювання, з акцентом на виявлення структурних дисбалансів і регіональної поляризації розвитку ринку нерухомості України;

– підходи до адаптації європейського досвіду державного регулювання ринку нерухомості до українських реалій, з урахуванням потреб посилення інституційної спроможності регуляторних органів і модернізації інформаційних систем, зокрема через формування єдиного електронного реєстру нерухомості;

– організаційно-методологічний підхід до формування напрямів удосконалення регуляторної політики на ринку нерухомості в умовах воєнних і післявоєнних трансформацій, що передбачає застосування спеціальних механізмів (у т.ч. інструментів спеціального майнового права та проєктного резервування) для забезпечення прогнозованості регуляторних рішень і зниження ризиків;

– механізми державного регулювання ринку нерухомості України шляхом посилення цифровізації регуляторних процедур, підвищення прозорості, швидкості та ефективності державних сервісів і адміністративних процесів.

*набули подальшого розвитку:*

– наукові обґрунтування мети й завдань державного регулювання ринку нерухомості з урахуванням специфіки цього ринку як макроекономічного регулятора та чинника безпекової й соціальної стабільності;

– методологічні засади державного регулювання ринку нерухомості в частині уточнення ролі інституційних факторів, регуляторної архітектури та зміцнення інституційної спроможності органів публічної влади;

– інструменти цифрової трансформації публічного управління у сфері нерухомості, зокрема в аспекті розвитку електронних сервісів, процедурної прозорості, доступності інформації та забезпечення зворотного зв'язку між державними структурами й учасниками ринку.

Повнота викладу основних положень дисертації в опублікованих працях підтверджується тим, що основні положення дисертаційного дослідження оприлюднені у 8 наукових працях, з яких 5 статей та 3 публікації, що засвідчують апробацію матеріалів дисертації. Результати дослідження пройшли апробацію на науково-практичних заходах, що свідчить про послідовність і системність роботи здобувача протягом періоду підготовки дисертації. Опубліковані наукові праці відповідають тематиці дисертаційного дослідження, розкривають його зміст, відображають наукову новизну та практичну спрямованість отриманих результатів.

Варто відмітити, що апробація результатів дослідження на науково-практичних конференціях свідчить про плановірність і системність наукової роботи здобувача протягом усього періоду підготовки дисертації. Зміст анотації є ідентичним основним положенням дисертаційної роботи та адекватно відображає її структуру, мету, завдання і результати. Опубліковані наукові праці повною мірою репрезентують основні положення та результати дисертаційного дослідження, що виносяться на захист, і підтверджують достатню повноту їх викладу.

### **Практичне значення і впровадження одержаних результатів дослідження.**

Результати дисертаційного дослідження Гладкого О.Б. мають прикладний характер і були використані в діяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування та суб'єктів господарювання, що підтверджується відповідними довідками про впровадження. Зокрема, результати дослідження використано у Департаменті економічної політики Львівської обласної військової адміністрації (довідка № 1-13/247 від 23.06.2025 р.) в частині аргументування посилення ролі держави в регуляторному забезпеченні

стабільності ринку нерухомості, що проявляється у впровадженні спеціального майнового права, цифровізації реєстраційних процедур, актуалізації будівельних норм з урахуванням безпекових викликів та реалізації програм соціального спрямування, зокрема «єОселя» та «єВідновлення».

Окремі положення дисертації впроваджено у діяльності Пустомитівської міської територіальної громади (довідка № 02-08/1027 від 18.06.2025 р.) в частині наукового обґрунтування доцільності інтеграції цифрових сервісів, відкритих реєстрів ринкових цін, а також механізмів пільгового іпотечного кредитування в єдину систему регуляторного забезпечення розвитку ринку нерухомості, що сприяє підвищенню ефективності реалізації житлової політики на місцевому рівні.

Практичне застосування результатів дослідження також підтверджується впровадженням напрацювань у діяльності компанії «АВАЛОН» (довідка № 01-23/06-25 від 23.06.2025 р.), де використано запропоновані автором підходи до підвищення рівня захисту прав учасників ринку нерухомості шляхом розвитку альтернативних механізмів вирішення спорів, зокрема інституціоналізації у сфері нерухомості як елементів державної політики, що дозволяє зменшити судове навантаження, підвищити оперативність вирішення конфліктів і забезпечити баланс інтересів інвесторів, споживачів та держави.

Теоретичні результати проведеного дослідження було впроваджено в навчальний процес Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (довідка № 03.04-29/16 від 12.06.2025 р.).

Наявність довідок про впровадження підтверджує практичну значущість результатів дисертаційного дослідження та можливість їх використання у сфері державного регулювання ринку нерухомості.

### **Оцінка ідентичності анотації та основних положень дисертації.**

Аналіз змісту анотації та основного тексту дисертаційного дослідження Гладкого Олега Богдановича засвідчив їх повну ідентичність у частині формулювання мети, об'єкта і предмета дослідження, поставлених завдань, положень наукової новизни, висновків до розділів і загальних висновків. Зміст анотації стисло та коректно відтворює основні положення дисертаційної роботи, зокрема логіку дослідження, використаний методологічний інструментарій, підходи до аналізу, а також основні результати, отримані автором.

Анотація узагальнює основні ідеї та наукові результати дисертації, не містить положень або тверджень, які були б відсутні в основному тексті роботи, і не виходить за межі предмета дослідження. Усі сформульовані в анотації положення знаходять належне обґрунтування в тексті дисертації.

### **Дискусійні положення та зауваження щодо змісту дисертації.**

У цілому, позитивно оцінюючи дисертаційну роботу, водночас доцільно звернути увагу на окремі дискусійні положення та висловити певні зауваження і побажання.

1. У підрозділі 1.2, присвяченому історико-логічному аналізу трансформації державної політики у сфері регулювання ринку нерухомості, автор ґрунтовно простежує еволюцію регуляторних підходів у контексті змін політико-економічної системи України, використовуючи історико-логічний

метод як базовий інструмент дослідження. Разом із тим, у підрозділі недостатньо чітко окреслено вплив воєнного стану на зміну пріоритетів державного регулювання ринку нерухомості, зокрема щодо перерозподілу бюджетних ресурсів, спрощення процедур та запровадження спеціальних правових режимів. Посилення цього аспекту дозволило б поглибити прикладну цінність історико-логічного аналізу.

2. У підпункті 2.1, де здійснюється аналіз сучасного стану та тенденцій розвитку ринку нерухомості в Україні, автор ґрунтовно висвітлює динаміку основних показників функціонування ринку та вплив безпекових чинників на його розвиток. На нашу думку, доцільним було б додатково деталізувати регіональні особливості розвитку ринку нерухомості, зокрема шляхом порівняльного аналізу окремих регіонів України з різним рівнем воєнних ризиків та інвестиційної активності, що дозволило б поглибити практичну інтерпретацію отриманих результатів.

3. У підпункті 2.3 проаналізовано інструменти державного впливу на функціонування ринку нерухомості, де основна увага зосереджена на адміністративних та економічних важелях регулювання. На наш погляд, доцільним було б розширити аналіз за рахунок оцінки ролі інформаційно-аналітичних інструментів, зокрема відкритих реєстрів, цифрових платформ та систем моніторингу ринкових цін, як складових підвищення прозорості та зниження ризиків на ринку нерухомості.

4. У третьому розділі дисертації, присвяченому удосконаленню механізмів державного регулювання ринку нерухомості, автором запропоновано низку напрямів оптимізації регуляторного впливу держави. Разом із тим доцільним було б більш розгорнуто окреслити потенційні ризики реалізації запропонованих механізмів, зокрема з позицій інституційної спроможності органів публічної влади та узгодженості дій між центральним і місцевим рівнями управління.

Водночас висловлені зауваження та пропозиції мають дискусійний і рекомендаційний характер, зумовлені складністю та багатовимірністю проблематики державного регулювання ринку нерухомості та окреслюють можливі напрями подальших наукових досліджень. Зазначені положення не знижують загальної позитивної оцінки дисертаційної роботи, її наукової новизни та практичної значущості.

### **Загальний висновок та оцінка дисертаційної роботи.**

Дисертаційна робота Гладкого Олега Богдановича «Механізми державного регулювання ринку нерухомості» є самостійним, завершеним науковим дослідженням, виконаним на актуальну тему.

Актуальність обраної теми дослідження, обґрунтованість наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертаційній роботі, їх вірогідність, достовірність і наукова новизна одержаних результатів, а також повнота їх викладу в опублікованих наукових працях свідчать про належний рівень наукової самостійності автора та високий рівень підготовленості дисертаційного дослідження.

Одержані автором результати забезпечують розв'язання актуального науково-прикладного завдання в галузі знань 28 «Публічне управління та

адміністрування», що полягає в удосконаленні механізмів державного регулювання ринку нерухомості в сучасних умовах.

Дисертаційна робота відповідає вимогам, визначеним наказом 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).

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 політичних наук, старший викладач  
кафедри публічного управління  
та адміністрування факультету управління  
Карпатського національного університету  
імені Василя Стефаника

Андрій МАТІЙЧИК