

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

ВІДГУК

офіційного опонента

доктора наук з державного управління, професора,
професора кафедри публічного управління і проектного менеджменту
ДЗВО «Університет менеджменту освіти»
Національної академії педагогічних наук України
Олійник Наталії Іванівни
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 дисертаційної роботи та її зв'язок із науковими програмами.

Сучасний етап соціально-економічного розвитку України характеризується поєднанням трансформаційних процесів, воєнних загроз та необхідності одночасного забезпечення стабільності ключових секторів національної економіки. В цих умовах особливої актуальності набуває проблематика державного регулювання ринку нерухомості як одного з базових сегментів економіки, що безпосередньо впливає на фінансову стабільність, інвестиційну активність, соціальну захищеність населення та просторовий розвиток територій.

Запровадження правового режиму воєнного стану, масштабні руйнування житлової та комерційної нерухомості, внутрішнє переміщення населення, трансформація попиту та пропозиції на ринку нерухомості зумовили необхідність посилення ролі держави у регуляторному забезпеченні стабільності ринку, запобіганні кризовим явищам та формуванні передумов для післявоєнного відновлення. У цьому контексті дослідження механізмів державного регулювання ринку нерухомості в умовах безпекової нестабільності є своєчасним і науково значущим.

Важливо відзначити, що дисертаційну роботу виконано відповідно до плану науково-дослідної роботи кафедри публічного управління та

адміністрування Карпатського національного університету імені Василя Стефаника за темою «Теоретико-методологічні та прикладні засади розроблення і функціонування інноваційних механізмів публічного управління та адміністрування» (номер державної реєстрації 0120U100494). Зазначена науково-дослідна тематика повністю корелює з предметом і метою дисертаційного дослідження та визначає його спрямованість на розв'язання актуальних науково-прикладних завдань у сфері публічного управління та адміністрування, зокрема в частині удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості.

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

Матеріал дисертаційного дослідження викладено логічно, послідовно та структуровано. Поставлена мета, завдання та обрані методи дослідження є взаємоузгодженими, а отримані результати – достатньо обґрунтованими. Висновки логічно випливають із проведеного аналізу та підтверджуються опрацьованою джерельною базою.

Підтвердженням актуальності, наукової обґрунтованості та практичної значущості результатів дисертаційної роботи Гладкого О.Б. є їх послідовна апробація на міжнародних і всеукраїнських науково-практичних конференціях, а також впровадження окремих положень і рекомендацій дослідження у діяльність підрозділів органів державної влади, органів місцевого самоврядування, закладів вищої освіти та інституцій, діяльність яких пов'язана з формуванням і реалізацією механізмів державного регулювання ринку нерухомості в сучасних умовах розвитку України.

У першому розділі дисертаційної роботи розкрито теоретико-методологічні засади державного регулювання ринку нерухомості в системі публічного управління. Автором здійснено ґрунтовний аналіз еволюції наукових підходів до трактування ринку нерухомості як об'єкта державного регулювання, узагальнено концепції та теорії, що формують методологічну основу регуляторного впливу держави на функціонування та розвиток цього ринку. У розділі систематизовано підходи до визначення сутності, структури та функцій ринку нерухомості, окреслено його місце у соціально-економічному розвитку країни та територіальних громад, а також проаналізовано взаємозв'язок між інституційним середовищем, регуляторною політикою та безпековими чинниками розвитку. Особливу увагу приділено характеристиці механізмів державного регулювання ринку нерухомості, їх класифікації та інструментальному наповненню, з урахуванням сучасних трансформацій публічного управління, цифровізації та умов безпекової нестабільності. У підсумку першого розділу автором сформовано концептуальні засади подальшого дослідження, які стали теоретичною базою для аналізу дієвості регуляторних механізмів та обґрунтування напрямів їх удосконалення в наступних розділах дисертації.

У другому розділі дисертаційної роботи здійснено системний аналіз функціонування та державного регулювання ринку нерухомості в сучасних умовах соціально-економічного розвитку та безпекової нестабільності. Проведено ґрунтовний аналіз нормативно-правового та інституційного

забезпечення державного регулювання ринку нерухомості, виявлено суперечності, прогалини та обмеження чинних регуляторних механізмів, які знижують ефективність державного впливу на розвиток ринку. Автором проаналізовано передумови розвитку ринку нерухомості на загальнодержавному рівні, що дозволило сформулювати цілісне уявлення про середовище його функціонування та визначити чинники, які обумовлюють зміну попиту, пропозиції й інвестиційної активності у сфері нерухомості. Значну увагу приділено дослідженню динаміки основних показників розвитку ринку нерухомості, зокрема обсягів операцій, інвестицій у житлову й нежитлову нерухомість, будівельної активності, а також регіональних відмінностей у розвитку цього сегмента економіки. Окрему увагу зосереджено на оцінці ролі органів державної влади та органів місцевого самоврядування у процесах регулювання ринку нерухомості, з урахуванням децентралізаційних змін, цифровізації управлінських процедур та трансформації регуляторних функцій у період воєнного стану. На основі аналізу статистичних даних, офіційних звітів і відкритих державних реєстрів автором здійснено як динамічний, так і структурний аналіз ринку нерухомості, що дало змогу визначити ключові тенденції, диспропорції та ризики його розвитку. Важливим результатом другого розділу є ідентифікація взаємозв'язку між якістю державного регулювання, рівнем інституційної спроможності публічної влади та стабільністю функціонування ринку нерухомості. Автором обґрунтовано необхідність удосконалення регуляторних інструментів з урахуванням безпекових, соціальних і економічних викликів, а також сформовано аналітичну основу для розробки практичних рекомендацій щодо підвищення ефективності механізмів державного регулювання ринку нерухомості, які надалі отримали розвиток у третьому розділі дисертаційного дослідження.

У третьому розділі автором обґрунтовано напрями та інструменти удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості з урахуванням сучасних соціально-економічних трансформацій, безпекових викликів та процесів цифровізації публічного управління. Значну увагу зосереджено на аналізі та адаптації зарубіжного досвіду державного регулювання ринку нерухомості, зокрема практик країн Європейського Союзу, що дозволило виокремити інституційні, правові та організаційні інструменти, придатні для впровадження в українських реаліях з урахуванням національних особливостей та умов воєнного стану. Сформульовано науково обґрунтовані пропозиції щодо вдосконалення нормативно-правового забезпечення регулювання ринку нерухомості, спрямовані на підвищення прозорості реєстраційних процедур, зниження адміністративних бар'єрів, посилення захисту прав власності та мінімізацію корупційних ризиків. Окреме місце у розділі відведено питанням цифровізації регуляторних процесів, зокрема розвитку електронних реєстрів, інформаційно-аналітичних систем та сервісів у сфері нерухомості, що розглядаються автором як ключова передумова підвищення ефективності державного впливу на ринок і забезпечення довіри з боку учасників ринкових відносин. З метою підвищення результативності державного регулювання ринку нерухомості дисертантом запропоновано комплексну модель удосконалення регуляторного механізму,

яка поєднує правові, інституційні, організаційні та інформаційні складові та орієнтована на забезпечення стабільності ринку в умовах економічної та безпекової нестабільності. У межах цієї моделі визначено роль і повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування, обґрунтовано доцільність посилення міжінституційної координації та інтеграції державної регуляторної політики у сфері нерухомості з процесами просторового планування та регіонального розвитку.

Загалом, аналіз дисертаційної роботи та опублікованих наукових праць Гладкого Олега Богдановича дає підстави зробити висновок про належний рівень обґрунтованості, наукову новизну і достовірність отриманих результатів, а також їх відповідність поставленій меті й завданням дослідження.

Достовірність та наукова новизна отриманих результатів дисертаційного дослідження.

Науковий внесок дисертаційного дослідження Гладкого Олега Богдановича полягає у комплексному та науково-обґрунтованому вирішенні актуального завдання, пов'язаного з удосконаленням механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні, інституційних трансформацій і цифровізації публічного управління.

Основні наукові здобутки дисертаційної роботи полягають у наступному:

удосконалено:

– методологічні підходи до аналізу та оцінювання ефективності механізмів державного регулювання ринку нерухомості, що, на відміну від наявних, ґрунтуються на поєднанні інституційного, правового та економічного аналізу з урахуванням впливу безпекових чинників і цифрових трансформацій у сфері публічного управління;

– підходи до адаптації європейського досвіду державного регулювання ринку нерухомості до українських умов, зокрема в частині забезпечення прозорості реєстраційних процедур, захисту прав власності, зменшення адміністративних бар'єрів та підвищення довіри суб'єктів ринку до інститутів публічної влади;

– наукові обґрунтування напрямів удосконалення нормативно-правового забезпечення регулювання ринку нерухомості, з урахуванням децентралізаційних змін, перерозподілу повноважень між рівнями влади та необхідності мінімізації регуляторних ризиків у період воєнного стану;

набули подальшого розвитку:

– теоретичні положення щодо ролі держави та органів місцевого самоврядування у формуванні стабільного, прозорого та соціально орієнтованого ринку нерухомості, що дозволило уточнити їх функції в умовах кризових і посткризових трансформацій економіки;

– наукові підходи до визначення сутності та змісту державного регулювання ринку нерухомості як складної багаторівневої системи інструментів правового, інституційного, організаційного та інформаційного впливу;

– положення щодо цифровізації регуляторних процесів у сфері нерухомості, зокрема ролі електронних реєстрів, інформаційно-аналітичних систем та електронних сервісів як інструментів підвищення ефективності державного управління та зниження корупційних ризиків.

Наукова новизна дисертаційної роботи сформульована чітко, логічно та відповідає її змісту. Висновки та рекомендації є аргументованими, теоретично обґрунтованими й мають практичну спрямованість, що дозволяє використовувати їх у діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Загалом це свідчить про достатній рівень наукової достовірності отриманих результатів, їх системність і відповідність сучасним потребам розвитку публічного управління у сфері регулювання ринку нерухомості.

Повнота викладу результатів у наукових публікаціях.

Основні результати дисертаційного дослідження відображені у 8 наукових публікаціях, з яких 5 статей опубліковано у наукових фахових виданнях, а апробацію матеріалів дисертації здійснено у 3 публікаціях. Опубліковані наукові праці відповідають темі дисертаційного дослідження, розкривають його основні положення, відображають наукову новизну та практичну спрямованість отриманих результатів. Зміст анотації є ідентичним основним положенням дисертації.

Оцінка оформлення та змісту дисертації.

Дисертаційну роботу оформлено відповідно до вимог МОН України. Структура дисертації включає вступ, три розділи, висновки, список використаних джерел і додатки. Список використаних джерел включає 300 найменувань. Стиль викладу відповідає вимогам, що висуваються до наукових праць такого рівня.

Практичне значення результатів.

Практична цінність отриманих у ході дисертаційного дослідження результатів полягає у можливості використання теоретичних положень, аналітичних висновків та прикладних рекомендацій, розроблених автором, у процесі вдосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення. Запропоновані підходи спрямовані на підвищення стабільності функціонування ринку нерухомості, посилення захисту прав його учасників, удосконалення інструментів цифровізації регуляторних процедур, а також розвиток інституційних і правових механізмів забезпечення доступності житла та інвестиційної привабливості галузі. Практичне впровадження розроблених автором рекомендацій дозволяє підвищити ефективність державної політики у сфері регулювання ринку нерухомості, зменшити регуляторні та правові ризики, а також досягти позитивного соціально-економічного ефекту. Практична значущість результатів дисертаційної роботи підтверджена відповідними довідками про впровадження, зокрема: у Департаменті економічної політики Львівської обласної військової адміністрації (довідка № 1-13/247 від 23.06.2025 р.); Пустомитівській міській

територіальній громаді (довідка № 02-08/1027 від 18.06.2025 р.); компанії «АВАЛОН» (довідка № 01-23/06-25 від 23.06.2025 р.), Прикарпатському національному університеті імені Василя Стефаника (довідка № 03.04-29/16 від 12.06.2025 р.).

Дискусійні положення та зауваження.

Позитивно оцінюючи наукову логіку та системність дослідження, вважаємо за доцільне звернути увагу на окремі дискусійні положення дисертаційної роботи та висловити рекомендації щодо їх подальшого розвитку.

1. У підрозділі 1.1 «Структура механізмів державного регулювання ринку нерухомості» (с. 27–48) автор формує розгорнуту класифікацію механізмів державного регулювання, обґрунтовуючи доцільність виокремлення нормативно-правових, адміністративних, бюджетно-фінансових, соціальних, інформаційних та інституційних механізмів, виходячи з теорії «провалів ринку» та необхідності зовнішнього регуляторного втручання. Водночас у межах даного підрозділу не простежується чітке розмежування між інструментами адміністративного та інституційного впливу, що ускладнює їх прикладну ідентифікацію на рівні конкретних державних рішень. На нашу думку, доцільним було б доповнити підрозділ аналітичним зіставленням функцій зазначених механізмів із прикладами їх реалізації у сфері реєстрації прав, містобудівного регулювання та контролю за забудовою.

2. У підрозділі 1.3, де автор систематизує принципи, функції та завдання державного регулювання ринку нерухомості (с. 63–87), обґрунтовано акцент зроблено на комплексності регуляторного впливу та поєднанні економічних і правових інструментів. Водночас перелік принципів державного регулювання має переважно нормативно-декларативний характер. На нашу думку, доцільно було б доповнити підрозділ оцінкою фактичної реалізації задекларованих принципів на основі емпіричних даних або кейсів функціонування ринку нерухомості в регіональному розрізі.

3. У підпункті 2.2 (с. 107-127) присвяченому аналізу інституційного та нормативно-правового забезпечення державного регулювання ринку нерухомості, автором детально розглянуто чинну систему правового регулювання та її трансформацію в умовах воєнного стану. Водночас, на нашу думку, доцільним було б більш чітко розмежувати стабілізаційні та тимчасові регуляторні інструменти, запроваджені в умовах воєнної нестабільності, від довгострокових механізмів державного регулювання, які мають застосовуватися у післявоєнний період.

4. У розділі 2 дисертації (с. 88-144), присвяченому аналізу сучасного стану та проблем державного регулювання ринку нерухомості, автор використовує статистичні та аналітичні методи для характеристики динаміки ринку, проте не завжди чітко розмежує вплив макроекономічних факторів і регуляторних рішень. Це дещо ускладнює ідентифікацію ефекту саме державного регулювання як окремого чинника трансформації ринку.

5. У розділі 3, де автор пропонує інноваційні механізми державного регулювання ринку нерухомості в умовах безпекової нестабільності (с. 145–198), сформульовано низку практичних рекомендацій, що мають значну прикладну цінність. Разом із тим, у роботі обмежено представлено аналіз ризиків реалізації запропонованих механізмів, зокрема інституційних та фінансових, що є особливо актуальним в умовах воєнного стану. Доцільним було б доповнити розділ елементами ризик-аналізу або сценарного підходу.

Висловлені дискусійні зауваження мають рекомендаційний характер і не зменшують наукової та практичної цінності дисертаційної роботи. Загалом дослідження О. Б. Гладкого є цілісною, логічно вибудованою науковою працею, що містить обґрунтовані теоретичні узагальнення та практичні пропозиції для публічного управління та державного регулювання ринку нерухомості.

Загальний висновок на дисертаційну роботу.

Дисертаційна робота Гладкого Олега Богдановича «Механізми державного регулювання ринку нерухомості», з урахуванням актуальності поставлених науково-прикладних завдань, обґрунтованості теоретичних положень, наукової новизни отриманих результатів і можливостей їх практичного використання, є самостійним, завершеним науковим дослідженням, що характеризується внутрішньою логічною цілісністю та концептуальною завершеністю.

У дисертаційній роботі сформульовано науково-обґрунтовані положення і практичні рекомендації, реалізація яких дозволяє поглибити теоретико-методологічні засади державного регулювання ринку нерухомості. Отримані результати мають практичну спрямованість і можуть бути використані в діяльності органів публічної влади, органів місцевого самоврядування, а також у науково-освітньому процесі.

Аналіз змісту дисертаційної роботи засвідчує, що під час її виконання принципи академічної доброчесності не порушено. Виклад матеріалу є логічним, аргументованим і відповідає вимогам, що висуваються до наукових праць такого рівня. Дисертація виконана на належному науковому рівні, відзначається послідовністю викладу, коректним використанням наукового апарату та достатнім рівнем обґрунтування авторських положень і висновків.

Враховуючи актуальність обраної теми, наукову новизну й достовірність отриманих результатів, їх теоретичну та практичну значущість, а також відповідність змісту й оформлення дисертації чинним нормативним вимогам, можна стверджувати, що дисертаційна робота Гладкого О.Б. відповідає вимогам до дисертацій на здобуття ступеня доктора філософії, встановленим 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.

Офіційний опонент

доктор наук з державного управління, професор,

професор кафедри публічного управління і

проектного менеджменту

ДЗВО «Університет менеджменту освіти»

Національної академії педагогічних

наук України

Наталія ОЛІЙНИК