

ВІДГУК

**офіційного опонента доктора економічних наук,
старшого наукового співробітника Тищенка Олександра Петровича
на дисертаційну роботу Тимофєєвої Ольги Анатоліївни
«Державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості», подану
на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за
спеціальністю 08.00.03 – економіка та управління національним
господарством**

1. Актуальність теми дослідження. Нові стратегічні пріоритети, які постали перед Українською державою у зв'язку з орієнтацією на інтеграцію у європейське співтовариство, потребують модернізації усієї економічної системи, визначальним критерієм якої є створення умов для гармонійного людського розвитку та суттєве підвищення рівня життя населення. Одним із базових індикаторів ефективності даного процесу виступає показник забезпеченості населення країни житлом. Ступінь вирішеності «житлового питання» в нашій державі з кількісної та якісної точок зору, слід розглядати як визначальний критерій наближення та відповідності європейським умовам життя.

Слабким місцем вітчизняної практики господарювання у будівельній сфері з часів набуття незалежності й донині залишаються неефективні та фрагментарні інструменти державного регулювання будівництва житлової нерухомості, зокрема забезпечення фінансової безпеки залучення інвестиційних ресурсів у галузь, відновлення фінансування об'єктів незавершеного будівництва, захисту прав інвесторів тощо.

Отже, дисертаційна робота Тимофєєвої О.А., присвячена дослідженню теоретико-методичних засад та обґрунтуванню практичних рекомендацій з удосконалення організації та механізму державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості на загальнодержавному рівні, визначенню пріоритетів державної житлової політики на найближчу перспективу,

безсумнівно, є такою, що відповідає вимогам часу, потребам сучасної науки та має практичне значення для фахівців з економіки та управління національним господарством.

2. Зв'язок роботи з науковими програмами та дослідженнями.

Актуальність, наукова й практична значимість дисертації Тимофєєвої О.А. підтверджується її безпосереднім зв'язком з планом наукових досліджень ВНЗ Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі», що виконувались кафедрою економічної теорії та прикладної економіки. Її основні положення, отримані результати та пропозиції використані при виконанні таких наукових тем – «Теорія і методологія державного координування інституційних змін у національній економічній системі» (номер державної реєстрації 0111U000625) та «Державні механізми формування і забезпечення національної економічної безпеки в умовах глобалізації» (номер державної реєстрації 0111U000626).

Участь автора при виконанні зазначених тем полягає у розробленні науково-методичних основ визначення ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості та обґрунтуванні заходів щодо підвищення фінансової безпеки населення при інвестуванні коштів у будівництво житла.

3. Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації.

Структура, зміст дисертаційної роботи та стиль викладення матеріалу свідчать про професійне володіння її автором проблематики дослідження та вміння аргументовано обґрунтувати власні висновки та пропозиції.

Обґрунтованість та достовірність змісту та авторських пропозицій підтверджуються вивченням та узагальненням теоретичних розробок провідних вітчизняних й закордонних науковців щодо дослідження механізмів функціонування та становлення системи державного регулювання й фінансування галузі будівництва житлової нерухомості, соціальної безпеки та оцінки соціально-економічної ролі житлової нерухомості у сучасних умовах.

Перелік цитованих наукових джерел у роботі є досить насиченим і свідчить про обізнаність автора з класичними та новітніми розробками у досліджуваній сфері та належне вміння використовувати їх задля досягнення власних поставлених завдань.

Крім того, обґрунтованість та достовірність основних наукових положень, отриманих результатів та сформульованих висновків й рекомендацій підтверджується сукупністю загальнонаукових та спеціальних методів дослідження, що застосовувались дисертанткою при виконанні окремих частин роботи, а саме: абстрактно-логічний, аналізу і синтезу, групування, узагальнення і компаративного аналізу, кореляційно-регресійного аналізу, економіко-математичного моделювання.

Належний рівень обґрунтованості й достовірності отриманих результатів підтверджується й складовими інформаційної бази, що її було покладено в основу дослідження – положення законодавчих актів, нормативних та інструктивних документів державних органів управління з питань будівництва житлової нерухомості, державна статистична звітність, відомчі аналітичні матеріали, матеріали незалежних експертних установ.

4. Наукова новизна результатів дисертаційної роботи. Найбільш значимими науковими результатами дослідження, що становлять його новизну та виносяться на захист, є такі:

1. Теоретичний підхід до обґрунтування, на основі використання критеріїв блага та джерела доходу, суперечливої єдності житлової нерухомості як економічного товару та соціального блага, застосування якого на практиці дозволяє у процесі державного регулювання галузі, забезпечити одночасне врахування інтересів не тільки держави (стимулювання економічного зростання, інвестиційної активності суб'єктів господарювання, збільшення податкових надходжень), а й економічних та соціальних інтересів населення як основного інвестора будівництва житла, а також слугує підґрунтям для визначення стратегії державної житлової політики на найближчу перспективу (с. 22-29; 31-35).

2. Методичний підхід до визначення мультиплікаційного ефекту суспільного добробуту, який виникає у національному господарстві внаслідок збільшення доходів у галузі будівництва житлової нерухомості, розрахунок та врахування якого надасть можливість підвищити рівень достовірності прогнозування як темпів розвитку пов'язаних із зазначеною галуззю інших видів економічної діяльності у національній економіці, так й динаміки обсягу фінансових ресурсів, що можуть бути додатково залучені у її подальший розвиток (с. 52-54; 62-64; 155-161).

3. Методичний підхід щодо комплексної діагностики стану та оцінки розвитку галузі будівництва житлової нерухомості, особливість якого полягає у виокремленні низки соціально-економічних детермінантів галузевого розвитку, таких як частка галузі будівництва у валовому внутрішньому продукті країни, обсяги будівельних робіт, кількість збудованих квартир, кількість транзакцій із житловою нерухомістю, доходи на одне домогосподарство, доступність житлової нерухомості (с. 65-77).

4. Обґрунтування розширення відповідальності держрегулятора як гаранта майнових інтересів інвесторів (фізичних осіб), та розширення виконуваних ним функцій, зокрема: запровадження обов'язкового ліцензування залучення коштів населення у процес створення житла, створення Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва, запровадження обов'язкового атестування проекту будівництва житла у відповідного держрегулятора щодо ціни одного квадратного метра, страхування майнових інтересів фізичних і юридичних осіб під час будівництва житлової нерухомості (с. 114-126).

5. Розроблення адаптивної моделі відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва за участю у даному процесі тимчасової адміністрації та здійснення нею контрольних функцій щодо виконання своїх зобов'язань забудовником та управляючою компанією. Особливість даної моделі полягає у можливості визначення декількох сценаріїв (звернення до силових структур, залучення зовнішніх інвесторів або додаткових коштів населення) відновлення такого фінансування з врахуванням трьох змінних

собівартості кошторису на різних етапах реалізації проекту будівництва житлової нерухомості (с. 127-139; 142).

6. Авторська методика поетапного оцінювання ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, яка включає такі етапи: формування цілей державного регулювання, визначення ключових показників, розробка метрик оцінки ефективності, узагальнення результатів оцінювання, визначення заходів удосконалення державного регулювання. Обґрунтування доцільності використання при здійсненні оцінки ефективності державного регулювання показників індексу доступності житлової нерухомості та частки будівельної галузі у валовому внутрішньому продукті країни (с. 98-108).

7. Авторський внесок у розвиток комплексного підходу до формування і реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення на основі принципів взаємодії держрегуляторів і децентралізації влади, що дає можливість визначити умови узгодження інтересів а) інвесторів (передусім населення), б) держави, в) будівельних компаній; та сприяє підвищенню рівня довіри населення до господарюючих суб'єктів, задіяних у будівельній діяльності (с. 147-149; 152-161).

Зміст дисертаційної роботи та рівень обґрунтованості зазначених вище наукових результатів дозволяють стверджувати про отримання Тимофєєвою О.А. нових знань, що збагачують та розвивають теорію державного регулювання національної економіки, зокрема галузі будівництва житлової нерухомості, та сприяють запровадженню ефективних інструментів її використання у практичній діяльності.

5. Значимість результатів дослідження для науки і практики. Розроблені та представлені у дисертаційній роботі Тимофєєвої О.А. рекомендації щодо удосконалення механізму державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості мають наукове та прикладне значення. Цінність отриманих здобувачем результатів визначається конкретними пропозиціями, які доведено до рівня прикладних розробок, що знайшло

безпосереднє застосування у діяльності низки державних установ та організацій різних форм власності, зокрема:

Верховною Радою України при підготовці проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення захисту прав інвесторів під час інвестування (фінансування) будівництва житла» №3174 від 03.09. 2013 р. у частині удосконалення механізмів залучення коштів інвесторів – фізичних осіб у будівництво житлової нерухомості (довідка №126-30/14 від 18.03. 2013 р.);

Національно комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, у проекті Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо страхування відповідальності забудовника під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва» у частині удосконалення механізму страхування відповідальності забудовника під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва (довідка 4035/03-10 від 08.07. 2015 р.);

Департаментом містобудування та архітектури Київської міської ради - у частині обмеження залучення коштів населення у будівництво житла за схемами, непередбаченими законодавством, та створення Державного реєстру об'єктів житлової нерухомості (довідка №9898/0/12/27-15 від 31.07. 2015 р.);

іншими установами (Ліга страхових організацій України, ПАТ «Акціонерний комерційний банк «Аркада», Всеукраїнська спілка громадських організацій «Ріелторська палата України», ПрАТ «ВНЗ Київський міжгалузевий інститут підвищення кваліфікації», Асоціація «Професійна асоціація фінансових компаній управителів»), що підтверджується відповідними документами.

6. Повнота викладу в опублікованих працях основних положень, висновків і результатів дослідження. Основні результати дисертаційної роботи, положення її наукової новизни, висновки та рекомендації достатньою мірою знайшли відображення в авторських публікаціях у відповідних виданнях: наукових монографіях, статтях та матеріалах науково-практичних конференцій.

Теоретико-методичні та прикладні розробки Тимофєєвої О.А., що містяться у дисертації, опубліковані у 19-ти наукових працях, у тому числі в одній колективній монографії, 7-ти статтях (з яких 5 у наукових фахових виданнях України, 1 у збірнику наукових праць та 1 закордонному виданні), 11-ти збірниках тез науково-практичних міжнародних та вітчизняних конференцій. Загальний обсяг публікацій з теми дослідження становить 6,0 др. арк.

В авторефераті повною мірою розкрито основний зміст, положення, висновки та рекомендації, викладені у дисертації. Структура та зміст автореферату дисертації Тимофєєвої О.А. відповідають встановленим МОН України вимогам до кандидатських дисертацій.

Наукова обґрунтованість та об'єктивність положень, що виносяться на захист дисертації не викликають сумніву. Усі наукові положення, рекомендації та висновки, сформульовані в дослідженні та опубліковані у відповідних виданнях, є достатньо аргументованими, містять авторські напрацювання щодо науково-практичних рішень. Враховуючи зазначене, можна констатувати, що дисертація Тимофєєвої О.А. пройшла необхідну публічну апробацію.

7. Дискусійні положення і зауваження щодо змісту дисертації.

Відзначаючи високий науковий рівень та практичне значення дисертаційної роботи О.А. Тимофєєвої, слід звернути увагу на наявність певних недоліків, дискусійних положень та висловити зауваження й побажання конструктивного характеру, які можуть бути предметом обговорення під час публічного захисту.

1. Акцентуючи увагу на мультиплікативному ефекті розвитку галузі будівництва житлової нерухомості для національної економіки, внаслідок, зростання попиту на товари й послуги суміжних галузей і ринків національного господарства (с. 52-53), авторові варто було б підкріпити зазначену тезу конкретними розрахунками хоча б по деяких пов'язаних галузях, які б надали уявлення про його величину та значущість з метою доцільності врахування при прогнозуванні розвитку окремих сфер національної економіки або, хоча б окреслити методичні підходи щодо його визначення.

2. Погоджуючись у цілому із запропонованою схемою структурно-компонентної організації державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, поданої на рис.1.9 (с. 54), слід зазначити її занадто загальний характер, зокрема, що стосується методів державного регулювання. У тексті роботи доцільно було б розкрити та обґрунтувати авторське бачення конкретних інструментів застосування зазначених методів, таких як, наприклад, ставки оподаткування, відсоткові ставки по кредитах, норми амортизації тощо та надати оцінку щодо доцільності та ефективності їх застосування.

3. Віддаючи належне авторським пропозиціям щодо методики оцінки ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості з використанням індексу доступності житлової нерухомості та індексу частки галузі будівництва у валовому внутрішньому продукті країни (с. 100-106) слід висловити побажання щодо уточнення алгоритму розрахунку окремих показників. Більш коректним, на нашу думку, було б використання у розрахунках частки не усієї галузі будівництва, а лише частки будівництва саме житлової нерухомості. Потребує аргументованих пояснень й економічний зміст розрахованого автором індексу ефективності державного регулювання будівництва житлової нерухомості (с. 193 – Додаток Ж.5).

4. Дискусійною та незрозумілою з точки зору рівня обґрунтованості є пропозиція дисертантки щодо припущення про залучення у житлове будівництво 50% коштів фізичних осіб, що знаходяться на банківських депозитах (с. 155), на основі чого власне побудована модель залежності показника «зобов'язання банків» від середньої ціни 1 м² на ринку первинної нерухомості, собівартості будівництва житла, сплаченого ПДВ (с. 156-160). Визначення потенційного обсягу фінансових коштів населення, які можуть бути використані на будівництво житлової нерухомості, потребує окремих спеціальних досліджень та здійснення розрахунків принаймні за декількома альтернативними сценаріями.

5. У запропонованій у р. 3.2. адаптивній моделі відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва головна увага зосереджена на

організаційних моментах та контрольних функціях державних органів – відсторонення керівництва забудовника та/або управляючої компанії, усунення виявлених порушень, призначення тимчасової адміністрації тощо. У той же час її дієвість на практиці, згідно запропонованого алгоритму, значною мірою залежить від бажання та здатності інвесторів – фізичних осіб продовжувати фінансування проблемного об'єкту за рахунок власних коштів. На жаль, при цьому автор залишив поза увагою фінансову відповідальність забудовників за стан справ на об'єктах будівництва, а також питання надання певних преференцій інвесторам, наприклад, у вигляді пільгових кредитів чи розстрочки або пільгового періоду з виплати по зобов'язаннях.

6. Поділяючи точку зору та основні ідеї дисертанта щодо комплексного підходу до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості, які викладені у р. 3.3 дисертації та візуально представлені на рис. 4 (с. 13 автореферату) слід зауважити, що автор головним чином сконцентрував увагу на питаннях розподілу повноважень між органами державної та місцевої влади та їхньої компетенції, а також необхідності здійснення децентралізації у зазначеній сфері, не надаючи пропозицій щодо необхідності внесення відповідних змін у чинне законодавство та не підкріплюючи власні пропозиції жодними економічними розрахунками чи оцінками очікуваного ефекту від їх практичного запровадження.

Наведені недоліки та зауваження не применшують загальних позитивних здобутків даної роботи, охарактеризованих вище, та можуть бути враховані у подальшій науковій діяльності дисертантки.

8. Загальний висновок щодо відповідності дисертації встановленим вимогам. Дисертаційна робота Тимофєєвої О.А. на тему «Державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості» є самостійним, завершеним, цілісним, логічним за структурою науковим дослідженням.

Поставлену автором мету та завдання дослідження досягнуто. Зміст автореферату та основних положень дисертації ідентичні. Робота відповідає вимогам пп. 9, 11, 12, 13 і 14 «Порядку присудження наукових ступенів»,

затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 567 від 24 липня 2013 р.

Тема дисертації, її зміст та представлені у ній результати відповідають паспорту спеціальності 08.00.03 – економіка та управління національним господарством. Нові наукові положення, висновки та рекомендації, одержані в дисертаційній роботі та винесені до захисту, в сукупності розв'язують конкретні завдання з обґрунтування теоретичних підходів, методичних засад та практичних рекомендацій, спрямованих на удосконалення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості як інструмента державної регуляторної політики.

Вищевикладене дає усі підстави стверджувати, що автор дисертації «Державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості» Тимофєєва Ольга Анатоліївна заслуговує на присудження наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.03 – економіка та управління національним господарством.

Офіційний опонент:

доктор економічних наук,
старший науковий співробітник,
професор кафедри макроекономіки
та державного управління ДВНЗ
«Київський національний економічний
університет імені Вадима Гетьмана»

О.П. Тищенко

