

**ВІДГУК**  
**офіційного опонента**  
**на дисертаційну роботу Щербини Андрія Анатолійовича**  
**«Балансова модель розвитку ринку житлово-комунальних послуг з**  
**урахуванням платоспроможності споживачів», поданої на здобуття**  
**наукового ступеня кандидата економічних наук**  
**за спеціальністю 08.00.04 – економіка та управління підприємствами**  
**(за видами економічної діяльності)**

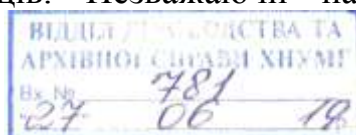
**Актуальність теми дисертаційного дослідження.** На сьогоднішній день інвестиції є важливим засобом забезпечення становлення та розвитку інноваційної моделі ринкової економіки в сфері житлово-комунальних послуг. Інвестиції підвищують якість показників господарської діяльності на макро- і мікрорівнях. Один з ефективних механізмів соціально-економічних перетворень – це активізація інвестиційної діяльності суб'єктів ринку, що забезпечить підвищення інвестиційної привабливості будь-якої галузі економіки, у тому числі й житлово-комунального господарства. Існуючий інвестиційний клімат України в сфері житлово-комунального господарства, з одного боку, вимагає оновлення фінансування активів відповідних підприємств через підвищення їх поточних витрат та собівартості послуг, а з іншого боку – стримує, тому що не дає надії на швидке покриття збитків через заборгованість населення за сплату за житлово-комунальні послуги та не гарантує підтримки держави у вигляді субсидій, соціальних програм тощо. Тому головною проблемою розвитку ринку житлово-комунальних послуг є пошук комунальними підприємствами нових форм взаємодій з населенням.

Так, комунальні підприємства, зіштовхуються з великими труднощами та перешкодами при відсутності інвестиційної складової у тарифах на утримання житла. Гостра проблема в питанні оновлення технічного стану житлового фонду, особливо масових серій, яких зараз більшість з найбільш біднішою верствою населення.

Держава також неплатоспроможна в питаннях комунальних субсидій через недостатність бюджетних коштів на реалізацію таких соціальних програм та постійно висуває нові вимоги для відмов в отриманні таких субсидій населенням. Внаслідок чого, населення, що нудьгує в безперервному отриманні комунальних послуг, накопичує заборгованість, або не накопичує, але при цьому відмовляє собі в задоволенні інших важливих потреб. Все це призводить до зниження якості життя основної верстви населення країни.

Вищенаведене вимагає створення нових форм та засобів взаємодії учасників цього процесу, вдосконалення законодавчих положень, розробки практичних рекомендацій для підтримки як комунальних підприємств, так й населення, що забезпечать повноцінне надання усього спектру технічних, фінансових та інших послуг мешканцям житлової нерухомості та підвищить їх платоспроможність.

Вказана науково-практична проблема є предметом уваги багатьох вітчизняних та закордонних фахівців. Незважаючи на велику кількість



досліджень цієї тематики, має місце значна кількість питань, які залишаються відкритими, що пов'язано зі складністю зазначеної задачі та специфічність ситуації, що склалася в Україні.

Зміст й напрямок досліджень, які виконано у дисертаційній роботі спрямовані на рішення завдань, поставлених в Законах України «Про житловий фонд соціального призначення», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», а також «Комплексній цільовій програмі підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста Києва на 2016-2020 роки», затвердженої рішенням Київської міської ради від 17.03.2016 №232/232, зокрема у частині «Житловий фонд».

Дослідження є складовою частиною розробок в науково-дослідних робіт:

1) НДЕІ Мінекономрозвитку і торгівлі України: «Розроблення моделі формування управлінських рішень у галузі інвестиційної політики держави відповідно до визначених пріоритетів» (№ ДР 0111U003942) та «Формування механізму антикризового регулювання та визначення напрямів антикризового розвитку економіки України» (№ ДР 0110U002378). Автором показано незбалансованість ринку житлово-комунальних послуг в Україні, визначено повну вартість утримання будинків, включно з капітальними витратами, запропоновано механізми співфінансування утримання житлового фонду (довідка № 1/59 -1 від 06.09.2018 р);

2) ДНДІМЕ Мінекономрозвитку України «Актуальні проблеми системи державного регулювання економіки» (№ ДР 0116 U008705). Автором розроблено моделі досягнення балансу потреб в утриманні, капітальних ремонтах та відтворенні житла та платоспроможності мешканців як власників нерухомості (довідка № 01/198 від 16.10.2018 р.)

Таким чином, дисертаційна робота Щербини А.А., в якій розроблена модель балансу повної вартості житлово-комунальних послуг, з урахуванням капітальних витрат на придбання і утримання житла, і платоспроможності мешканців як споживачів послуг і водночас власників житлової нерухомості та обґрунтуванні на цій основі функції керуючих компаній з трансформацією управління нерухомістю задля підвищення платоспроможності мешканців, є безсумнівно актуальною, має теоретичне та велике практичне значення. Питання, що вирішуються в дисертаційній роботі, визначаються новизною і наявністю цілого ряду практичних результатів та конкретних рішень, що підтверджено відповідними довідками про впровадження, розташованим в додатках.

**Ступінь обґрунтованості наукових положень дисертації, їх достовірності й новизни.** В результаті ознайомлення з дисертацією Щербини Андрія Анатолійовича зроблено висновок про те, що здобувачем поставлена важлива та своєчасна мета, що полягає в розробці моделі балансу повної вартості житлово-комунальних послуг, з урахуванням капітальних витрат на придбання і утримання житла, і платоспроможності мешканців як споживачів послуг і водночас власників житлової нерухомості, обґрунтуванні на цій основі функцій керуючих компаній з трансформації управління нерухомістю задля підвищення

платоспроможності мешканців. Досягнення цієї мети забезпечило вирішення поставленого автором кола складних багатокритеріальних задач, що свідчить про наукову новизну та практичне значення отриманих результатів. Наукові положення, основні результати і висновки дисертаційної роботи мають достатню ступінь обґрунтованості та вірогідності.

Для вирішення поставлених в роботі задач застосовано сучасні методи дослідження та вирішення проблем. Теоретичною і методологічною основою дослідження в дисертаційній роботі стали законодавчі й нормативні акти України з питань: створення житлового фонду соціального призначення, об'єднання та особливостей здійснення права співвласників багатоквартирного будинку, надання житлово-комунальних послуг, а також програма підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста Києва на 2016-2020 роки. Вищенаведене свідчить про різнобічний підхід автора дисертаційної роботи до обґрунтування отриманих результатів.

Дисертаційна робота Щербини А.А. містить нове рішення проблеми пошуків та обґрунтування організаційно-економічних умов та раціональних відносин учасників процесу надання широкого кола комунальних послуг в сучасних умовах, що забезпечують підвищення якісного рівня мешканців житла та дохідність комунальних підприємств. Виконані в дисертаційній роботі дослідження мають комплексний системний характер. Результати дисертаційної роботи мають наукову новизну через те, що автор виконав глибокий аналіз стану досліджень та практику взаємодії керуючих компаній (управителів) та мешканців-споживачів і мешканців-власників житла у балансуванні їх взаємовідносин з іншими суб'єктами ринку в Україні і за кордоном.

Враховуючи досвід провідних фахівців в цій області, автор, виконав вагомі наукові розробки, спрямовані на баланс інтересів керуючих компаній і мешканців житла, що підвищить їх платоспроможність.

Використання методів математичного та організаційно-управлінського моделювання процесів надання та сплати житлово-комунальних послуг є логічним і вписується в загальну схему раціоналізації взаємодій їх учасників.

Дисертаційна робота Щербини А.А. складається з анотації, списку опублікованих праць за темою дисертації, переліку умовних скорочень, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел за кожним розділом окремо. Основний текст роботи викладений на 164 сторінках комп'ютерного тексту.

*Перший розділ* присвячено дослідженню теоретичних і прикладних засад розвитку ринку житлово-комунальних послуг для мешканців і послуг керуючих компаній для власників будинків. Розроблено структурну модель специфічної господарської організації у житловій сфері «власник – управитель – споживач - власник» (с. 36). Запропонована модель являє собою модифікацію організаційно-правової форми і структури корпоративного типу, у якій в інституційному оточенні присутні власники, менеджмент, активи як житлова нерухомість, виробничі зв'язки з іншими підприємствами та мешканці, які, однак, на відміну від звичної моделі підприємства, виступають одночасно у ролі

споживачів житлово-комунальних послуг. Модель відображає дуалізм інтересів мешканця та два напрями послуг управителів.

Показано тенденції концентрації і спеціалізації відповідних послуг у сучасних зарубіжних компаніях з фесиліті-менеджменту (с. 59-66). Сформульовано задачі розширення функцій управління будинками з орієнтацією на потреби мешканців як власників (с. 67).

В результаті автором встановлений наявний дисбаланс: між високими потребами і низькими фінансовими можливостями мешканців як споживачів житлово-комунальних послуг. Таким чином, стає очевидним необхідність обґрунтування організаційно-економічних умов та пошуків раціональних методів організації відносин учасників інвестиційного процесу, які забезпечать привабливість житлового будівництва.

Всі недоліки існуючих методів організації процесу житлового будівництва та експлуатації, а також актуальність цієї проблеми підштовхнула автора до проведення наукових досліджень саме в цій сфері науки і практики.

У *другому розділі* дисертації автором спочатку проведений аналіз доходів, витрат та стану житлового фонду міських домогосподарств України до підняття тарифів у 2012-2013 рр. (с. 81-94). Це дало змогу встановити, що державна підтримка галузі відставала від потреб, що призвело до пришвидшення руйнації житлового фонду. Тому автор робить висновок, що доцільна концентрація ресурсів не за галузевими пріоритетами, а з урахуванням платоспроможності домогосподарств.

Далі, за допомогою статистичних даних щодо зростання вартості комунальних послуг та появи інвестиційної складової у комунальних тарифах було показано відповідне посилення дисбалансу ринку, піддано критиці систему державних субсидій на сплату комунальних послуг, яка охопила близько половини домогосподарств – без урахування необхідності подорожчання житлових послуг за рахунок ремонтної складової (с. 94-101).

Визначено потреби у капітальних ремонтах зношених житлових будинків і подальше падіння платоспроможності мешканців-власників (с. 101-111). Порівняння статистичних європейських та вітчизняних даних, дало змогу автору відзначити, що нормальне самозабезпечення власним житлом, його утримання відповідно до технічних, архітектурних, санітарних вимог має коштувати в Україні значно дорожче через не врахований у вітчизняній статистиці чинник вартості відтворення житла.

Виходячи з цього, у наступному розділі автор дослідження змінив підхід до аналізу проблеми: від загальних закономірностей і явищ на ринку житлово-комунальних послуг до детального їхнього аналізу на рівні підприємств-управителів, конкретних груп будинків і домогосподарств.

У *третьому розділі* дисертаційної роботи на підставі конкретних будинків міста Києва наведено їх характеристики та необхідна вартість ремонту. Зроблено висновки щодо удосконалення системи і функцій управління будинками у цьому напрямі.

Запропонована математична модель - балансові співвідношення, які демонструють, що у разі, коли власник не в змозі експлуатувати, утримувати і

відтворювати своє житло, він повинен залишити тільки ту його частину, яку він здатний фінансувати, інша переходить до категорії нерухомості, що потенційно приносить дохід (с. 159).

Автором вперше розроблена організаційно-управлінська балансова модель, яка в існуючих умовах розбалансованої кон'юнктури ринку житлово-комунальних послуг урівноважує, з одного боку, повну вартість комунальних і житлових послуг (включно з утриманням і ремонтами будинків) для мешканців як споживачів, а з іншого боку, їхню – платоспроможність як власників житлової нерухомості (с. 166). Такий авторський підхід дозволив просунутись далі в цій області наукових розробок та удосконалити методичний інструментарій підвищення платоспроможності населення та урівноважує повну вартість житлових та комунальних послуг .

В цілому, наукові положення, висновки, моделі та рекомендації, які сформульовано Щербиню А.А. в дисертації становлять певний внесок у розвиток економічної науки. Цінність наукових результатів підтверджується повним науковим обґрунтуванням основних положень дисертації за сучасною економічною теорією та законодавством України.

**Ступінь наукової новизни результатів дисертаційної роботи.** Результати дослідження являють собою нове вирішення науково-прикладної проблеми щодо підвищення платоспроможності населення за житлові та комунальні послуги.

До основних наукових результатів, що представлені на захист, слід віднести наступні:

удосконалено:

- балансову модель, яка, на відміну від існуючих, в існуючих умовах розбалансованої кон'юнктури ринку житлово-комунальних послуг урівноважує, з одного боку, повну вартість комунальних і житлових послуг (включно з утриманням і ремонтами будинків) для мешканців як споживачів, а з іншого боку - їхню платоспроможність як власників житлової нерухомості;

- структуру господарської організації у житловій сфері, яка, на відміну від звичної структури підприємства (власники - менеджмент - активи – споживачі), включає власників, управителів, активи у вигляді житлової нерухомості та споживачів, які, однак, є одночасно власниками;

- підхід до формування повної вартості утримання будинків, яка, на відміну від вартості (тарифу) на обслуговування будинків та прибудинкової території і надання послуг з управління будинками, включає витрати на капітальні ремонти і придбання житла;

- на додаток до нормативно визначених послуг, які надаються управителями мешканцям, розширення функцій керуючих компаній з охопленням управління нерухомістю мешканців-власників (організації і фінансування капітальних ремонтів та надання низки додаткових послуг;

- науково-організаційне забезпечення утримання і експлуатації будинків за кошти мешканців-власників квартир, і, на відміну від чинного механізму субсидування, доведено можливість формування ефективних власників через послуги управителів і фінансові інструменти трансформації власності мешканців у підвищення їхньої платоспроможності як споживачів послуг;

дістало подальшого розвитку:

- підхід до диференціації платоспроможності мешканців не лише за доходами, як це відбувається відповідно до чинного законодавства, але й з урахуванням розміру, стану і якості житла як активів та потреб у капітальних ремонтах будинків;

- визначення співвідношення між станом будинків, потребами в коштах на їхнє утримання і капітальні ремонти, з одного боку, і платоспроможністю мешканців, з іншого боку, що дає можливість, на противагу некерованості ринку, удосконалити загальнодержавні та регіональні механізми забезпечення громадян житлом і послугами підприємств ЖКГ.

Теоретичні і практичні результати, що отримані Щербиною А.А. в дисертаційній роботі підтверджують досягнення нею мети і достовірність рівня наукової новизни положень, що виносяться на захист.

**Теоретичне значення і практична цінність результатів дисертаційного дослідження.** Теоретичне значення результатів, що отримані автором у дисертаційній роботі полягає в тому, що вони доведені до рівня конкретних механізмів, методичних розробок та науково-практичних рекомендацій. Дисертаційна робота Щербини А.А. має також велике прикладне значення: розроблені моделі та практичні рекомендації, застосування яких дозволяє підвищити платоспроможність населення та урівноважує повну вартість житлових та комунальних послуг.

Результати впровадження розроблених моделей і запропонованих практичних рекомендацій одержали позитивну оцінку та мають високу організаційно-економічну і соціальну ефективності. Це створює міцну науково-практичну базу використання результатів дисертації Щербини А.А. в інвестиційної діяльності житлово-комунальній сфері.

Розроблені наукові положення в сукупності дозволяють розв'язати сформульовану у дисертаційній роботі проблему щодо оновлення технічного стану житлового фонду, особливо масових серій, яких зараз більшість з найбільш необхідними мешканцями при підвищенні їх платоспроможності.

Ступінь обґрунтованості нових наукових положень, висновків і рекомендацій є достатньо високим, базується на використаних автором загальнонаукових методах, а саме: системний підхід (до ціноутворення на ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності мешканців; до платоспроможності мешканців з урахуванням вартості їхньої нерухомої власності); організаційний аналіз щодо функцій управителів як підприємств – керуючих компаній; фінансовий, економічний та статистичний аналіз, метод порівнянь (у дослідженні вартості послуг, платоспроможності мешканців, аналізі зарубіжного досвіду); математичне моделювання.

Такий глибокий науковий підхід дозволяє вирішати складні сучасні проблеми.

Одержані автором в дисертаційній роботі наукові результати докладають значний внесок у розвиток теорії та практики науково-обґрунтованих взаємовідносин суб'єктів ринку житлово-комунальних послуг. Таким чином, можна зробити висновок про те, що автор у дисертаційному дослідженні досяг

цілі: розроблена модель балансу повної вартості житлово-комунальних послуг, з урахуванням капітальних витрат на придбання і утримання житла, і платоспроможності мешканців як споживачів послуг і водночас власників житлової нерухомості, обґрунтовано на цій основі функції керуючих компаній з трансформації управління нерухомістю задля підвищення платоспроможності мешканців.

**Оцінка змісту дисертаційної роботи.** Текст самої дисертації викладено послідовно, достатньо чітко і логічно. Дисертаційна робота є завершальною науковою працею та присвячена вирішенню проблем щодо оновлення технічного стану житлового фонду, при підвищенні платоспроможності населення. Структура роботи продумана, оформлена акуратно, написана грамотно, правильно і лаконічно. За своїм оформленням дисертація зауважень не викликає. Результати, одержані автором особисто, викладені з необхідною повнотою і доказово. Використані результати літературних джерел інших авторів мають конкретні посилання. Бібліографія має повноту і складена у відповідності з загальними вимогами. Зміст автореферату ідентичний основним положенням дисертації. Робота в повній мірі ілюстрована рисунками, схемами і таблицями.

**Зауваження щодо змісту та висновків, які мають дискусійний характер.** Разом з тим, деякі положення дисертації носять дискусійний характер. До недоліків дисертації можна віднести:

1. Слід було б в роботі приділити увагу розрахунку та аналізу відносних показників (індикаторів), що характеризують стан житлово-комунальної сфери, стан житлового фонду, доходи та витрати населення.

2. Робота декілька перевантажена статистичним та довідковим матеріалом, який доцільніше було б розташувати у Додатках, або в безпосередньо в розділах подавати його переробленим у вигляді графічного матеріалу для наочності.

3. При розробці балансової моделі доцільно було б детально зупинитись на учаснику «Інвестор» в аспекті того, хто має бути в його ролі, запропонував при цьому, згідно практиці девелопменту розвинених країн таких джерел фінансування, як страхові фірми, пенсійні фонди, інвестиційні банки, компанії з управління цінними паперами, спеціалізовані фонди з інвестування в нерухомість, синдикати і державні фонди.

4. В другому розділі в деяких таблицях та рисунках не вказаний період аналізу. Тому не достатньо зрозуміло про який період йде мова.

5. В роботі не приділена увага соціальному ефекту для населення.

6. Доцільно було б навести довідки про впровадження результатів дисертаційного дослідження.

Автореферат повністю відображає основний зміст дисертації. Але недоліками автореферату є:

1. А авторефераті результати дисертаційної роботи слід було б викласти більш стисло, наприклад матеріали третього розділу.

2. Наявність невеликої кількості технічних помилок.

Але наявність означених вище зауважень не впливає на високий науковий рівень та загальну позитивну оцінку дисертаційної роботи Щербини Андрія Анатолійовича.

**Відповідність роботи встановленим вимогам та загальний висновок.** Робота містить істотні наукові результати, які полягають в розробці ефективних математичної та організаційно-управлінської моделей що вирішують проблеми платоспроможності мешканців-споживачів та врівноважують повну вартість житлових та комунальних послуг. Також слід відзначити, що робота містить конкретні практичні рекомендації щодо подальшого використання в практиці житлово-комунальної сфери.

Автореферат роботи відповідає структурі дисертації, розкриває основний зміст проведених досліджень, отриманих результатів та запропонованих автором положень, що виносяться на захист.

Таким чином, дисертаційна робота виконана на достатньому теоретичному і методологічному рівні, містить вирішення актуального важливого питання щодо підвищення платоспроможності мешканців-споживачів та врівноважують повну вартість житлових та комунальних послуг.

Тематика та зміст дисертаційної роботи відповідають вимогам пп. 9, 11, 12, 13 та 14 чинного «Порядку присудження наукових ступенів», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 567 від 24 липня 2013 р. із змінами і доповненнями згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 27.07.2016 р. № 567, а її автор дисертації – Щербина Андрій Анатолійович заслуговує на присудження їй наукового ступеня кандидата економічних наук зі спеціальності 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності).

Доктор економічних наук, професор,  
професор кафедри менеджменту,  
управління проектами і логістики  
ДВНЗ «Придніпровська державна  
академія будівництва та архітектури»



В.Ю. Божанова