

ВІДГУК

офіційного опонента кандидата економічних наук, професора

КОЗИКА ВАСИЛЯ ВАСИЛЬОВИЧА

на дисертаційну роботу

ЩЕРБИНИ АНДРІЯ АНАТОЛІЙОВИЧА

на тему «Балансова модель розвитку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів», представлена на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.04 – економіка та управління підприємством (за видами економічної діяльності)

1. Актуальність теми дисертації та її зв'язок з науковими програмами, планами, темами.

Недостатня на даний час забезпеченість громадян житлом обумовлює необхідність інтенсифікації процесів відтворення житлового фонду шляхом нового будівництва, реконструкції та капітального ремонту існуючих житлових об'єктів. Проте, вони відбуваються на тлі недостатніх темпів житлового будівництва, зношеності житлового фонду, низького рівня доходів громадян і обумовили низку проблем у житлово-комунальному господарстві. Однією з основних причин цього явища є відсутність як у населення, так і у держави потрібних для цього фінансових ресурсів. Штучне тривале стримування комунальних платежів привело до недофінансування активів підприємств галузі, а їх подальше стрибкоподібне зростання обумовило неплатоспроможність споживачів. Дисбаланс між зростаючою вартістю послуг і платоспроможністю споживачів, проблеми будівництва і утримання житла, оцінка масштабу необхідних витрат та інвестицій задля нормального утримання житлових будинків потребують наукового обґрунтування та вирішення. Удосконалення теоретико-методичних основ вимагає управління об'єктами наявного і нового приватного житлового фонду, механізм якого повинен базуватися на управлінні господарськими системами домоволодіння як центральної ланки організування відтворення житла. В умовах послаблення ролі держави та перенесення ваги у проблемах будівництва і утримання житла на мешканців-власників квартир і співвласників будинків необхідний пошук варіантів об'єднання їх зусиль у збалансуванні вартості послуг і платоспроможності споживачів. Це вимагає нових підходів до обґрунтування тарифів на житлово-комунальні послуги і потреби, які слід формувати з урахуванням послуг і потреб у ремонті будинку у вартості квартир при купівлі-продажі, виходячи з того, що вартість утримання та експлуатації житла для споживачів має покривати інвестиції та поточні витрати усіх безпосередніх та опосередкованих виробників і



надавачів послуг упродовж життєвого циклу з подальшою реновацією будинків.

Виходячи із наведеного вище, тематика дисертаційної роботи Щербини Андрія Анатолійовича актуальна, має науково-теоретичну і прикладну цінність.

Позитивною особливістю, що підтверджує актуальність дослідження є те, що проведені Щербиною Андрієм Анатолійовичем дослідження пов'язані з темами науково-дослідних робіт: 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), де автором запропоновано механізми співфінансування утримання житлового фонду (довідка № 1/59-1 від 06.09.2018р.); ДНДПМЕ Мінекономрозвитку України “Актуальні проблеми системи державного регулювання економіки” (№ ДР 0116U008705), де автором розроблено моделі досягнення балансу потреб в утриманні, капітальних ремонтах та відтворенні житла та платоспроможності мешканців як власників нерухомості (довідка № 01/198 від 16.10.2018р.).

2. Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформованих у дисертації

Наукові положення, висновки та рекомендації, викладені в дисертаційній роботі, є обґрунтованими та достовірними, оскільки базуються на теоретичних та науково-практичних дослідженнях вітчизняних і зарубіжних авторів, офіційних даних Державної служби статистики України, Євростату, Мінекономрозвитку і торгівлі, Міністерства фінансів та Казначейства, Мінрегіону України, а також аналітичних матеріалах, зроблених у результаті власних досліджень.

Ознайомлення зі змістом дисертації та автореферату дозволяє констатувати глибину розроблення автором досліджуваної проблематики, новизну наукового доробку. Мету дослідження досягнуто, а завдання роботи виконані у повному обсязі. Дисертація має логічну структурну побудову, а її зміст повною мірою розкриває тему наукового дослідження.

У першому розділі “Теоретичні і прикладні засади розвитку ринку житлово-комунальних послуг для мешканців і послуг керуючих компаній для власників будинків” дисертантом сформовано теоретичне підґрунтя та можливості удосконалення ринку житлово-комунальних послуг, зокрема:

проаналізовано законодавство України про житлово-комунальні послуги, управління будинками і власність на житло (с. 23-39); розглянуті можливості розширення функцій управління будинками у складі житлово-комунальних послуг, орієнтованих на власників житла (с. 39-59); виконаний критичний аналіз тенденцій та особливостей надання послуг з управління утриманням та експлуатацією житла в зарубіжних компаніях (с. 59-68).

У другому розділі “Причини і прояв дисбалансу між вартістю послуг житлово-комунальних підприємств і платоспроможність споживачів” (с. 79-149) автор здійснює критичний аналіз сучасного стану вітчизняного ринку житлово-комунальних послуг та особливостей його функціонування, зокрема: проаналізовано структуру допogосподарств та їх доходи і витрати, платоспроможність споживачів житлово-комунальних послуг (с.79-94); проаналізовано динаміку тарифів та вартості комунальних послуг, середні тарифи та рівень відшкодування собівартості отримання будинків і споруд та прибудинкових територій, обсяги та вартісні показники житлового будівництва (с. 94-111); встановлено віковий стан житлового фонду та пов’язані з ним проблеми (с. 111-135) і ефективність мешканців як власників.

У третьому розділі “Балансова модель управління підвищенням платоспроможності споживачів житлово-комунальних послуг як власників нерухомості” (с. 149-177) автор обґрунтовує та подає авторську балансову модель управління підвищенням платоспроможності споживачів житлово-комунальних послуг як власників нерухомості, зокрема: встановлює групи власників і специфічні для житла форми власності та пов’язує їх з можливістю отримання житла (с. 149-155); пропонує модель ефективного домоволодіння (с. 155-161); наводить фінансові інструменти використання наявної нерухомості для балансування платоспроможності мешканців з вартістю житлово-комунальних послуг (с. 161-165); обґрунтовує та наводить організаційно-управлінську балансову модель та структурні моделі можливих господарських організацій (с. 165-177).

Автором вдало підібрано методи дослідження для вирішення відповідних завдань, зокрема системний підхід до ціноутворення на ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням вартості їхньої нерухомої власності; організаційний аналіз щодо функцій управителів як підприємств – керуючих компаній; фінансовий, економічний та статистичний аналіз, метод порівнянь; математичне моделювання.

Запропоновані висновки і рекомендації логічно випливають із положень дисертаційної роботи.

Таким чином, дисертація є завершеною науково-дослідною роботою, а отримані результати, сформульовані висновки та рекомендації є науково обґрунтованими.

3. Наукова новизна результатів дослідження

Наукова новизна отриманих результатів полягає в обґрунтуванні, поглибленні теоретичних положень та розробленні рекомендацій щодо балансової моделі розвитку ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів, що повністю відповідає визначеній меті дослідження:

- автором удосконалено балансову модель, яка в умовах розбалансованого ринку житлово-комунальних послуг урівноважує повну вартість комунальних і житлових послуг для мешканців як споживачів та їхню платоспроможність як власників житлової нерухомості. Публікації автореферату, що містять означені результати: № 2, 3, 10;

- удосконалена структура організації у житловій сфері, що складається з власників, управителів, активів у вигляді житлової нерухомості та споживачів, які одночасно є і власниками цієї нерухомості. Публікації автореферату, що містять означені результати: № 4;

- удосконалено підхід до формування повної вартості утримання будинків з включенням до неї витрат на капітальні ремонти і придбання житла. Публікації автореферату, що містять означені результати: № 6, 7, 11, 12;

- удосконалено систему нормативно визначених послуг, які надаються управителями мешканцям, розширенням функцій керуючих компаній з охопленням управління нерухомістю мешканців-власників, зокрема – організації і фінансування капітальних ремонтів та надання низки додаткових послуг. Публікації автореферату, що містять означені результати: № 5, 9;

- удосконалено науково-організаційні засади забезпечення утримання і експлуатації будинків за кошти мешканців-власників квартир та обґрунтована можливість формування ефективних власників через послуги управителів і фінансові інструменти трансформації власності мешканців у підвищення їхньої платоспроможності як споживачів послуг. Публікації автореферату, що містять означені результати: № 13;

- розвинуто встановлений чинним законодавством підхід до диференціації платоспроможності мешканців з урахуванням розміру, стану і якості житла як активів та потреб у капітальних ремонтах будинків. Публікації автореферату, що містять означені результати: № 1, 8;

- розвинуто методичний підхід до визначення співвідношення між станом будинків, потребами в коштах на їхнє утримання і капітальні ремонти та платоспроможність мешканців. Публікації автореферату, що містять означені результати: № 14.

Достатня наукова обґрунтованість та об'єктивність положень, що виносяться на публічний захист не викликають сумніву. Достовірність та

об'єктивність результатів і пропозицій підтверджується логічною завершеністю виконаної дисертації, апробацією результатів дослідження на науково-практичних конференціях.

4. Теоретичне та практичне значення результатів дослідження

Теоретичне значення одержаних результатів полягає у вирішенні наукового завдання щодо удосконалення наукового базису та методичного інструментарію управління розвитком житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів.

Практичне значення одержаних результатів роботи полягає у тому, що рекомендації та методичні підходи, представлені у дисертації, дозволяють посилити обґрунтованість і результативність прийнятих рішень для розвитку ринку житлово-комунальних послуг.

Результати дисертації набули практичного застосування Комунальним підприємством “Головний інформаційно-обчислювальний центр” Київської міської державної адміністрації при розробці єдиної автоматизованої системи обліку комунальних платежів (довідка № 02-3529 від 12.09.2018 р.) відповідно до “Комплексної цільової програми підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста Києва на 2016-2020 роки” у частині “Житловий фонд”, Комунальним концерном “Центр комунального сервісу” при організації роботи єдиної міської служби обслуговування споживачів житлово-комунальних послуг м.Києва (довідка № 02/3601 від 13.09.2018 р.), а також ГО “Платформа комфорту” у навчальному процесі з підготовки управителів (довідка № 1/3 від 05.09.2018 р.).

5. Повнота відображення наукових положень дисертаційної роботи в опублікованих працях

Основні результати опубліковані у 1 розділі колективної монографії; 9-ти наукових статтях (з них: 1 – у закордонному виданні, 3- у виданнях, включених до міжнародних наукометричних баз, 1 – у електронному виданні); у 4-х збірниках матеріалів науково-практичних конференцій.

Аналіз публікацій дозволяє зробити висновок про повноту викладу і висвітлення матеріалу: опубліковані праці повною мірою відображають основні результати і наукову новизну дослідження.

6. Дискусійні положення та зауваження до дисертації

Відзначаючи авторський підхід до вирішення досліджуваної проблематики та позитивну оцінку викладених положень, висновків і рекомендацій, необхідно відмітити ряд положень, які мають дискусійний характер та потребують додаткової аргументації, а саме:

1. На с. 51-57 розглядаються нові концепції організації інвестиційного процесу та поява девелоперів та інжинірингових фірм. Потрібно було б детальніше розглянути їх функції на ринку будівельних і ремонтно-будівельних робіт та обґрунтувати їх роль для підвищення ефективності інвестиційно-будівельно-експлуатаційного комплексу.

2. На с. 24,25,168 дисертації розглядається досвід країн ЄС, зокрема наведені статистичні дані структури споживачів житла та покриття мешканцями житлово-комунальних витрат і державних субсидій, доступності житла та витрат на його утримання, особливості надання послуг з управління утриманням та експлуатацією житла у сучасних зарубіжних компаніях (с. 59-67.). Разом з тим, доцільно було б визначити, чи є якась країна-аналог з наближеною ситуацією щодо вирішення подібної проблеми у житлово-комунальному господарстві і як можна використати їхній досвід у вирішенні схожих господарських проблем.

3. У розділі II (с. 94-143) наведена ситуація з комунальними платежами, вартістю комунальних платежів, стан оплати населенням житлово-комунальних послуг тощо. Разом з тим не відображено як змінилась платіжна поведінка споживачів та які нинішні її тенденції.

4. Потребувала би практичного підтвердження відповідними розрахунками модель ефективного домоволодіння (с. 158-159).

5. На рис.3.1 (с. 166 дис.) та рис.4 (с. 14 автореферату) наведена балансова модель і функції управителів у господарській організації “власники – управитель – споживачі - власники”. Однак, немає відповіді, чи можна за нинішнього законодавства вирішити проблему балансу за рахунок менеджменту управителів, чи потрібні зміни у законодавстві, підвищення доходів громадян.

6. На с. 167-168 наведені умови, коли за державної підтримки житло вважається доступним та представлені середні витрати домогосподарств країн ЄС на житло і комунальні послуги. Доцільно було б навести аналогічну статистику в Україні і встановити роль держави у формуванні доступного житла, яке за Вашим твердженням (с. 173) повинно бути основним типом

житлового забезпечення та соціального житла для громадян, які потребують соціального захисту.

Водночас, вищезазначені зауваження не зменшують наукової та практичної цінності результатів дослідження і не впливають на загальну позитивну оцінку дисертаційної роботи.

7. Ідентичність змісту автореферату та основних положень дисертації

Автореферат відповідає вимогам нормативних документів МОН України до кандидатських дисертацій (зокрема, п.13 «Порядку присудження наукових ступенів»). Основний зміст, положення наукової новизни, висновки та рекомендації, викладені у дисертації, повною мірою стисло відображено в авторефераті дисертації, що дає підстави для висновку про ідентичність їх змісту.

8. Відповідність дисертаційної роботи вимогам МОН України

Дисертація Щербини Андрія Анатолійовича є завершеною науково-дослідною роботою, що виконана самостійно автором на високому науково-теоретичному рівні. Дисертація написана українською мовою та оформлена відповідно до положень, норм і правил МОН України.

9. Загальний висновок про дисертаційну роботу

Дисертаційна робота Щербини Андрія Анатолійовича на тему: «Балансова модель розвитку ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів», виконану в Державному науково-дослідному інституті інформатизації та моделювання економіки Міністерства економічного розвитку і торгівлі України та представлену на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності), є самостійною завершеною науковою працею, у якій отримано науково обґрунтовані результати, що відрізняються новизною і мають практичну

цінність, забезпечують вирішення конкретно важливого наукового завдання щодо моделювання розвитку ринку житлово-комунальних послуг, відповідає паспорту спеціальності 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності), виконана на належному рівні, повністю відповідає вимогам нормативних документів МОН України до кандидатських дисертацій (зокрема, пп. 9, 11, 12, 13, 14 «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 – Щербина Андрій Анатолійович – заслуговує присудження наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.04 - економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності).

Офіційний опонент:

кандидат економічних наук, професор,
завідувач кафедри економіки підприємства та інвестицій
Національного університету «Львівська політехніка»
МОН України,



В.В.Козик

Підпис к.е.н., професора Козика В.В. засвідчую:
Вчений секретар Національного університету
«Львівська політехніка» МОН України,
к.т.н., доцент



Р.Б.Брилінський