

Голові разової спеціалізованої вченої ради
з правом прийняття до розгляду та
проведення захисту дисертації на
здобуття ступеня доктора філософії,
доктору наук з державного управління,
професору, професору кафедри
публічного управління та проєктного
менеджменту ННІМП ДЗВО «УМО»

Казюк Яніні Мирославівні

ВІДГУК

офіційного опонента

доктора економічних наук, професора, професора кафедри економіки
бізнесу ПрАТ «ВНЗ» Міжрегіональної академії управління персоналом
Дація Олександра Івановича

на дисертаційну роботу Самолюка Олександра Васильовича
на тему: *«Механізми державного регулювання розвитку житлового
будівництва в Україні»*,

поданої на здобуття наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 28
«Публічне управління та адміністрування», за спеціальністю 281 «Публічне
управління та адміністрування»

Ступінь актуальності обраної теми дослідження. Житлове будівництво виконує стратегічну функцію забезпечення соціально-економічної стабільності, впливаючи на рівень життя населення, динаміку інвестиційної активності та розвиток внутрішнього ринку в Україні. Зростає роль державного регулювання житлового будівництва, оскільки воєнні дії, макроекономічна нестабільність, руйнування інфраструктури та обмеженість фінансових ресурсів створюють багатовимірні ризики, які унеможливають ефективне функціонування ринку без інституційного втручання держави.

На сьогодні ключовим завданням є обґрунтування засад формування ефективних механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва. В умовах євроінтеграційного курсу України та зростаючого значення сталого розвитку важливим завданням постає створення комплексної системи регуляторних механізмів, здатних забезпечити баланс між економічною доцільністю та соціальною орієнтованістю житлового

будівництва. Державне регулювання в цій сфері має охоплювати нормативно-правові, фінансові, організаційні, інституційні та соціально-стимулюючі заходи, які у взаємодії формують цілісну рамку для відновлення та подальшого розвитку житлової інфраструктури.

Отже можемо констатувати, що публічне управління має стати рушієм змін, створюючи сприятливе середовище для розвитку житлового будівництва. З огляду на це, актуальність дисертаційної роботи та її наукова практична цінність не викликають сумніву.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації. У дисертаційній роботі О.В. Самолук успішно досягнув поставленої мети, спрямованої на обґрунтування підходів та розроблення практичних пропозицій щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні (с.18).

Для досягнення поставленої мети автор визначив сім основних дослідницьких завдань, що є взаємопов'язаними та відображають зміст роботи (с.18). При цьому об'єкт та предмет дисертаційного дослідження повністю узгоджені з його метою, завданнями та проблематикою (с.19).

Чітко й логічно сформульовані мета та завдання дослідження не лише визначили напрями наукового пошуку автора, а й зробили можливим досягнення відповідних результатів, сформульованих у тексті дисертаційної роботи та у загальних висновках (с.192-198). Проведений аналіз дисертації свідчить, що робота має логічну послідовність викладення результатів дослідження, а поставлені завдання повністю розкриті. Разом із тим у роботі вдало використано комплекс загально наукових і спеціальних методів та підходів (узагальнення, аналізу, синтезу, систематизації, історичний та логічний, порівняльного аналізу, економіко-статистичний, абстрагування, моделювання) (с.19), що дозволило забезпечити різнобічність вивчення проблеми та достовірність висновків і результатів дослідження.

Автор роботи ґрунтовно вивчив наукову літературу та нормативно-правові документи за темою дисертаційного дослідження, що дозволило йому виробити власний підхід до об'єкту дослідження, уточнити понятійний апарат та сформувати методологічну базу дослідження. Так, у дисертації охоплено аналізом велику кількість джерел із 236 найменувань (із них 67 – іноземних), що розкривають наукові підходи, вітчизняний та світовий досвід вирішення проблем розвитку житлового будівництва.

При цьому якість дисертаційної роботи значно посилюється за рахунок використання рисунків (7) та таблиць (9), які логічно скоординовані між собою, так і в основній ідеї дослідження.

Структура дисертаційної роботи О.В.Самолюка є логічною та обґрунтованою. Матеріал викладається грамотно, послідовно, відповідно до плану дослідження.

У першому розділі дисертаційної роботи, виходячи із визначеного об'єкта дослідження, автор логічно та повно досліджує теоретичні основи реалізації механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва. До найбільш вагомих наукових здобутків даного розділу слід віднести:

- проведений ґрунтовний аналіз стану дослідження житлового будівництва в науковому дискурсі дав можливість дисертанту розвинути понятійно-категоріальний апарат у галузі публічного управління та адміністрування, завдяки авторському визначенню таких понять як «державне регулювання житлового будівництва» (с. 41) та «механізми державного регулювання житлового будівництва» (с. 56), що дозволяє упорядкувати використання понять у галузі публічного управління та адміністрування;

- вивчення зарубіжного досвіду державного регулювання житлового будівництва свідчить про те, що ефективна політика державного регулювання житлового будівництва базується на поєднанні: фінансових інструментів (фонди, кредити, гранти, податкові стимули); інституційної координації (центральні агентства, банки розвитку, муніципалітети); стратегічного планування (довгострокові програми, участь міжнародних партнерів) (с.63-81).

У другому розділі роботи автор здійснює аналіз механізмів державного регулювання житлового будівництва в Україні. Позитивної оцінки заслуговують такі розробки:

- виявлено організаційні проблеми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні. Автором наголошено, що проблема житлового будівництва посилюється тим, що поряд зі зменшенням об'ємів будівництва житла в Україні, зокрема нового, підвищується кількість тих, хто потребує власного житла, зокрема внаслідок внутрішньо-переміщених осіб. Тобто протягом війни потреба в житлі не лише зросла, а й диверсифікувалася внаслідок потреби в тимчасовому кризовому розміщенні громадян. Також потребує реконструкції та ремонтів значна частина житлового фонду, який застарів та пошкоджений внаслідок терористичних атак окупантів;

- заслуговує на увагу позиція автора щодо розроблення комплексних планів просторового розвитку. Розроблення яких виступає ключовим інструментом регулювання житлового будівництва, оскільки визначає функціональне використання територій, параметри забудови та умови

інфраструктурного забезпечення. Наявність комплексних планів суттєво підвищує інвестиційну привабливість територій (с.127-131).

У третьому розділі роботи дисертантом з'ясовуються перспективні напрями удосконалення механізмів державного регулювання житлового будівництва в Україні. Саме цей розділ, на нашу думку, є найбільш цінним із науково-практичної точки зору, оскільки в ньому:

-модернізовано систему механізмів державного регулювання житлового будівництва в Україні. Запропоновано розширену систему механізмів державного регулювання житлового будівництва, яка включає: нормативно-правовий, інституційно-адміністративний, фінансово-економічний, містобудівний та просторово-планувальний, контрольно-наглядовий, соціальний та інноваційно-цифровий механізми. Оскільки у сучасних умовах трансформації публічного управління, децентралізації та післявоєнного відновлення України традиційні підходи до державного регулювання житлового будівництва виявляються недостатніми для забезпечення комплексного впливу на галузь (с.135-136);

-автором запропоновано Концептуальну модель системного державного регулювання житлового будівництва (с. 152). Застосування такої моделі в Україні, обумовлене необхідністю переходу від фрагментарного та інструментально обмеженого підходу до системного, інтегрованого управління сферою житлового будівництва, що відповідає сучасним викликам соціально-економічного розвитку та післявоєнного відновлення;

Особливо важливими є підходи дисертанта до диверсифікації фінансово-кредитних механізмів підтримки житлового будівництва в Україні. Автор зазначає, що їх роль виходить за межі фінансового ринку: фінансові механізми житла трансформуються у ключові інструменти публічного управління житловою сферою, забезпечуючи реалізацію державної політики через економічні стимули, інвестиційні потоки та соціально спрямоване фінансування житла.

Все це дозволяє стверджувати про своєрідну інноваційність даного дослідницького конструкту, який визначається логікою проведеного дослідження. Слід зазначити, що одержані дисертантом положення та висновки є результатом особисто виконаного наукового дослідження та доповнюють існуючі напрацювання теорії та практики публічного управління. Результати проведеного дослідження та їх узагальнення є достовірними та свідчать про досягнення мети, виконання поставлених завдань.

Таким чином, чітко продумана структура дисертації, коректно використані методи дослідження, доцільне та логічне використання наукових

розробок вітчизняних та зарубіжних авторів з досліджуваної проблематики свідчать про високий ступінь наукової обґрунтованості результатів дисертаційного дослідження О.В. Самолюка.

Достовірність та наукова новизна одержаних результатів.

Достовірність отриманих результатів дослідження підтверджується значною фактологічною базою, що синтезує матеріали емпіричного та теоретичного характеру. При цьому, одержані в дисертації наукові результати є не лише достовірними, але й характеризуються науковою новизною.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що уперше:

- розроблено концептуальну модель системного державного регулювання житлового будівництва, що включає такі взаємопов'язані елементи: «зовнішні та внутрішні умови – суб'єкти – ресурси – механізми – результати – ефекти – зворотний зв'язок», яка формує методологічну основу для модернізації державної житлової політики України, забезпечуючи її адаптивність, результативність та орієнтацію на досягнення соціально-економічних ефектів у контексті післявоєнного відновлення та сталого розвитку;

- розроблено підхід до практичної реалізації принципів державного регулювання житлового будівництва в Україні (прозорість; рівність; соціальна спрямованість; циклічність; безпека та якість; сталість та енергоефективність; інклюзивність), що представлений комплексом взаємопов'язаних обґрунтованих форм та інструментів реалізації, очікувані соціально-економічні ефекти відповідно до кожного з принципів.

До наукових здобутків дисертаційної роботи можна віднести й те, що в процесі її виконання було удосконалено:

- модель концептуального підходу до впровадження механізмів щодо удосконалення державного регулювання у сфері житлового будівництва, що охоплює змістові особливості, інструменти, методи та очікувані результати від упровадження комплексу механізмів (нормативно-правових, організаційних, фінансових, інституційних та соціально-стимулюючих); дана модель, на відміну від існуючих підходів, дозволяє інтерпретувати державне втручання у сферу житлового будівництва як багатовимірну систему, забезпечує комплексність і системність регулювання, створює умови для поєднання соціальних та економічних цілей, гармонізації національних механізмів із європейськими практиками та підвищення стійкості житлового сектору до зовнішніх і внутрішніх ризиків;

- теоретичні положення щодо визначення ролі держави як координатора у сфері житлового будівництва, що забезпечує багаторівневу

взаємодію між органами влади, забудовниками, фінансовими установами та громадянами; на відміну від традиційного вертикального підходу до регулювання пропонується зміщення фокусу на налагодження партнерських вертикально-горизонтальних відносин як потенційно найбільш ефективних згідно із зарубіжним досвідом;

– концептуальне обґрунтування ролі комунальної інфраструктури як системоутворюючого фактора розвитку житлового будівництва, що на відміну від існуючих підходів, визначає не лише технічні умови забудови, а й економічні, соціальні та просторові параметри функціонування житлового сектору;

– теоретичні положення щодо аргументації взаємозв'язку між розвитком інженерно-комунальної інфраструктури та параметрами житлового будівництва, зокрема його вартістю, доступністю та інвестиційною привабливістю територій; відмінною особливістю даного взаємозв'язку є його об'єктність, необхідність урахування при визначенні інтегрованих механізмів державного регулювання житлового будівництва.

– Для науки публічного управління також має значення, що в результаті проведеного дослідження набули подальшого розвитку:

-понятійно-термінологічний апарат галузі знань публічного управління та адміністрування, а саме поняття: *«державне регулювання житлового будівництва»*, в основу якого, на відміну від існуючих понять, покладено системно-ситуаційний підхід і яке пропонується розглядати як *«систему принципів, форм, а також комплексу правових, економічних та організаційних впливів (заходів, важелів, стимулів, інструментів, механізмів тощо), спрямованих на досягнення стратегічних і поточних цілей держави щодо забезпечення доступності житла, відновлення та відбудови житла унаслідок воєнних дій, забезпечення соціальної стабільності та сталого розвитку територій»*; *«механізми державного регулювання житлового будівництва»*, що на відміну від існуючих понять, сформульовано з урахуванням інтегрованого підходу і яке пропонується розглядати як *«інтегровані системи нормативно-правових, економіко-фінансових, організаційно-управлінських та соціально-інституційних форм, інструментів, засобів, важелів, стимулів, заходів, що спрямовані на забезпечення сталого розвитку житлової сфери, гармонізацію інтересів держави, інвестиційних партнерів держави, бізнесу та населення, а також гарантування соціальної справедливості у доступі до житла та виконання взятих державою зобов'язань у житловій сфері»*;

-типологізація зарубіжних моделей державного регулювання житлового будівництва, що відміну від існуючих подібних типологізацій враховує новітні тенденції та дозволяє інтегровано оцінити інструменти

впливу держави на розвиток житлового сектору, зокрема виокремлено: фондово-кредитну (Словаччина, Чехія, Польща), централізовано-інституційну (Румунія) та програмно-проектну моделі (Болгарія, США);

-новітні підходи до застосування фінансових інструментів у державному регулюванні житлового будівництва у зарубіжних країнах, зокрема виявлено переваги переходу від прямих бюджетних дотацій до поворотних фінансових механізмів (фондів, пільгового кредитування, гарантій) та посилення ролі місцевого рівня врядування; на відміну від існуючих підходів, даний підхід базується на узагальненні досвіду багатьох країн і може бути застосований в Україні;

-типологія механізмів державного регулювання житлового будівництва, яка, на відміну від усталених у науковій літературі підходів (що обмежуються нормативно-правовими, фінансово-економічними та адміністративними інструментами), включає інноваційно-цифровий, містобудівний та просторово-планувальний механізми, що забезпечують інтеграцію цифровізації та просторового планування у систему публічного управління житловим будівництвом;

-методичні підходи до оцінювання ефективності державного регулювання житлового будівництва, зокрема розроблено матрицю оцінювання, яка, на відміну від існуючих якісних або фрагментарних оцінок, забезпечує поєднання інструментів, результатів (outputs), ефектів (outcomes/impact) та управлінського впливу, що дозволяє здійснювати комплексний аналіз ефективності державної політики.

Всі зазначені пункти новизни сформульовані коректно, вони відповідають нормативним документам до такого виду робіт і знайшли своє відображення в тексті дисертаційної роботи. Все це у сукупності дозволило розв'язати важливе наукове завдання у сфері публічного управління в контексті удосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні з урахуванням новітніх теоретико-методологічних підходів, європейських стандартів та новітніх світових тенденцій щодо регулювання розвитку житлового будівництва.

Загалом за рівнем наукової новизни, отримані в дисертаційній роботі результати, є помітним внеском у теорію та практику публічного управління, що значно розширює межі наукових розвідок і пропонує нові шляхи щодо осмислення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва.

Повнота викладу основних результатів дисертації в опублікованих працях. Основні положення і висновки дисертації опубліковано в 10 наукових працях, серед яких: 2 одноосібні та 2 у співавторстві статей у

фахових виданнях України, включених до переліку, затвердженого МОН України; 6 тез виступів на наукових конференціях, форумах і семінарах.

Опубліковані наукові праці достатньою мірою відображають основні результати проведених наукових досліджень.

Практичне значення одержаних результатів. Основні теоретичні положення та висновки дисертації доведено до рівня конкретних пропозицій, які сприятимуть розробці та практичній реалізації механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні.

Окремі положення дисертаційної роботи на сьогодні використані у діяльності:

- Верховної Ради України у законотворчому процесі (довідка від 30 квітня 2026 р.;

- Ковельської міської ради при розробці Програми розвитку житлово-комунального господарства Ковельської територіальної громади на 2026 рік, зокрема при обґрунтуванні пріоритетних напрямів розвитку галузі та удосконаленні управлінських підходів до планування, організації та реалізації заходів у сфері житлово- комунального господарства (довідка від 15 квітня 2026 р. № 3211/336/2-26).

Оцінка змісту дисертації, її завершеності та відповідності встановленим вимогам. Дисертаційна робота складається зі вступу, трьох розділів та висновків, які цілісно розкривають сутність механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні.

Оформлення дисертації виконано згідно з вимогами Міністерства освіти і науки та не викликає принципових зауважень.

Дотримання норм академічної доброчесності. За результатами аналізу представлених матеріалів не встановлено фактів порушення академічної доброчесності. Автор дотримувався норм та принципів академічної доброчесності, норм законодавства про авторське право, порушення яких, як і академічного плагіату не виявлено. У дисертаційній праці наявні посилання на відповідні джерела, зазначені у списку використаних джерел.

Зауваження та дискусійні положення щодо змісту дисертації. Дисертаційна робота О.В. Самолюка, як і будь-яка наукова робота, містить певні дискусійні моменти та недоліки, висвітлення та зауваження до яких сприятиме більш повній та об'єктивній характеристиці результатів виконаного дисертаційного дослідження. Серед них слід відзначити такі:

1. У підрозділі 1.3 (с. 65-67) автор аналізує державне регулювання житлового будівництва у США, яке зосереджене на податкових стимулах, зокрема через американську програму Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC). Запровадження тесту середнього доходу дозволило істотно розширити масштаби проєктів змішаного соціального житла, підвищило економічну привабливість LIHTC та посилило його роль як головного інструменту державної житлової політики США. З урахуванням війни, дефіциту бюджету, потреби у відбудові та величезного запиту на доступне та орендне житло в Україні, автору варто було б підготувати пропозиції щодо адаптації моделі LIHTC в Україні.

2. Дисертантом у підрозділі 3.1 (с. 155-156) запропоновано матрицю оцінювання ефективності державної політики у сфері житлового будівництва, яка винесена до положень наукової новизни. Доцільним було б здійснити практичне випробування запропонованої матриці шляхом проведення відповідних розрахунків та демонстрації ефективності її застосування на практиці. Додаткове аналітичне опрацювання та практичне підтвердження запропонованого інструментарію могли б суттєво посилити наукову й прикладну цінність дослідження.

3. У параграфі 3.2 автором значна увага приділяється іпотечному кредитуванню, компенсації процентних ставок та державним програмам підтримки покупців житла. Однак стимулювання попиту за обмеженої пропозиції нового житла може спричинити зростання цін та капіталізацію державної підтримки у вартість нерухомості. У цьому випадку автору доцільно було б чіткіше сформулювати пакет заходів щодо розвитку пропозиції житла.

Загальний висновок. Дисертаційна робота Самолюка Олександра Васильовича «Механізми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні» є самостійним, оригінальним, завершеним науковим дослідженням на актуальну тему, виконаним автором самостійно. Вона містить елементи наукової новизни та відповідає спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування».

Дисертаційна робота відповідає вимогам Наказу Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 року № 40 «Про затвердження вимог до оформлення дисертацій» (зі змінами), «Порядку підготовки здобувачів вищої

освіти ступеня доктора філософії та доктора наук у закладах вищої освіти (наукових установах)», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 2016 року № 261 (зі змінами), та вимогам «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).

З огляду на викладене вище, Самолюк Олександр Васильович, автор дисертації «Механізми державного регулювання розвитку житлового будівництва», заслуговує на присудження ступеня доктора філософії у галузі знань «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування».

Офіційний опонент:

доктор економічних наук, професор,
професор кафедри економіки бізнесу
ПрАТ «ВНЗ» Міжрегіональної академії
управління персоналом



О.І.Дачій