

РЕЦЕНЗІЯ

на дисертацію **Самолюка Олександра Васильовича** на тему: *«Механізми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні»*, поданої на здобуття ступеня доктора філософії галузі знань 28 «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування»

Актуальність теми дослідження. Дисертаційне дослідження Самолюка О.В. присвячене актуальній та соціально значущій проблематиці — удосконаленню механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні в умовах воєнних викликів, євроінтеграційних процесів та завдань післявоєнного відновлення.

Актуальність теми дослідження зумовлюється тим, що сфера житлового будівництва являє собою одну з найбільш капіталомістких галузей економіки з високим мультиплікативним ефектом на суміжні сектори: будівельну індустрію, фінансовий ринок, інфраструктуру та ринок праці. Повномасштабна збройна агресія Російської Федерації проти України призвела до масштабного руйнування житлового фонду, що зумовлює нагальну потребу у науковому обґрунтуванні ефективних механізмів державного регулювання цієї сфери.

Дисертацію виконано згідно з планом науково-дослідних робіт ДЗВО «Університет менеджменту освіти» в рамках теми: «Трансформація публічного управління розвитком соціального, економічного, політичного та людського потенціалів суспільства і держави» (номер державної реєстрації 0120U105398), в межах якої автором обґрунтовано та розроблено концептуальну модель державного регулювання житлового будівництва, яка забезпечує формування цілісної, багаторівневої та адаптивної системи управління, у якій узгоджене функціонування нормативно-правового, інституційно-адміністративного, фінансово-економічного, містобудівного та просторово-планувального, контрольно-наглядового, соціального та інноваційно-цифрового механізмів створює передумови для реалізації ефективної державної житлової політики, орієнтованої на післявоєнне відновлення та сталий розвиток територій. Запропонована концептуальна модель державного регулювання житлового будівництва дозволяє системно відобразити взаємозв'язки між контекстом, суб'єктами, ресурсами, механізмами та результатами державної житлової політики.

У дисертаційній роботі Самолюка О.В. досліджено та уточнено сутність, функції та проблеми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні як базові положення дослідження; узагальнено та проаналізовано зарубіжний досвід, підходи і механізми державного регулювання розвитку житлового будівництва; виявлено основні організаційні проблеми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні; проаналізовано вплив комунальної інфраструктури на розвиток житлового будівництва; обґрунтовано підходи до модернізації системи механізмів державного регулювання житлового будівництва в Україні; обґрунтовано роль та напрями вдосконалення фінансово-кредитних

механізмів підтримки житлового будівництва. Автором розроблено та обґрунтовано концептуальну модель системного державного регулювання житлового будівництва. Розроблено практичні пропозиції щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва.

Наукова новизна й теоретичне значення дисертаційного дослідження полягає в отриманні нових науково обґрунтованих результатів, які вирішують конкретне наукове завдання – 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.

Найбільш вагомими науковими результатами дисертації є такі:

у перше:

- 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;

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;

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.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані теоретичні положення і практичні рекомендації, використані під час розроблення нормативно-правових актів, стратегічних та оперативних документів, методичних рекомендацій у діяльності органів місцевого самоврядування й державних органів виконавчої влади, громадських організацій, закладів вищої освіти та інших стейкхолдерів сприятимуть розвитку житлового будівництва.

Результати дисертаційного дослідження використано у діяльності таких інституцій, як:

- 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).

Повнота відображення результатів дисертаційної роботи в публікаціях. 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.

Апробація результатів дослідження. Основні положення та висновки дисертаційної роботи були висвітлені у доповідях на міжнародних науково-практичних конференціях:) Круглий стіл: «Правові засади інформаційної безпеки в Україні в умовах російської воєнної агресії» (Київ, 8 грудня 2022 р.), Науковий полілог «Україна: держава і нація» до 31-річниці відновлення української державності (Київ, 2022 р.), XXIII Міжнародний науковий конгрес Публічне управління XXI століття: особливості воєнного і післявоєнного періодів (Харків, 27 квітня 2023 р.), Шоста Міжнародна науково-практична

конференція «Будівельне право: публічно-приватне партнерство у процесі відновлення України» (Київ, 28 квітня 2023 р.), Круглий стіл «Конституційно-правовий статус Автономної республіки Крим» (10 лютого 2023 р.), Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції до 75-ї річниці прийняття Загальної декларації прав людини (Київ, 6 грудня 2023 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійно виконаною науковою роботою, в якій викладені авторські розробки з удосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні. Наукові положення, узагальнення, висновки та рекомендації отримані самостійно. У науковій праці: Олійник Н. І., Самолук О. В. Сучасний стан та проблеми державного регулювання житлового будівництва в Україні. *Вісник післядипломної освіти : зб. наук. праць. Серія «Соціальні та поведінкові науки; Управління та адміністрування»*. 2024. Вип. 30(59). С. 280–297. [https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30\(59\)-280-297](https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30(59)-280-297), опублікованій у співавторстві, дисертантом проаналізовано сучасний стан житлового будівництва, визначено основні проблеми державного регулювання галузі в умовах війни. Обґрунтовано необхідність удосконалення нормативно-правового забезпечення, розвитку цифровізації будівельної сфери, підвищення прозорості діяльності органів влади та впровадження європейських стандартів у сфері житлового будівництва.

У науковій праці Олійник Н., Самолук О. Соціальне житло як механізм державної підтримки реалізації права на житло. *Публічне управління і політика*. 2025. № 9(13). <https://doi.org/10.70651/3041-2498/2025.9.16>, опублікованій у співавторстві, дисертантом досліджено сучасний стан забезпечення соціальним житлом вразливих категорій населення в Україні, проаналізовано законодавчі ініціативи та державні механізми реалізації житлової політики, зокрема розвиток соціальної оренди, функціонування програм «єВідновлення» та «єОселя». Обґрунтовано необхідність удосконалення державної політики у сфері соціального житла шляхом розвитку муніципального житлового фонду, впровадження прозорих механізмів розподілу житла, цифровізації управлінських процесів та залучення державних, приватних і міжнародних ресурсів для забезпечення реалізації конституційного права громадян на житло.

Дотримання академічної доброчесності. У процесі підготовки дисертаційного дослідження було забезпечено дотримання принципів академічної доброчесності, зокрема самостійності виконання наукової роботи, належного оформлення використаних джерел, недопущення плагіату та інших порушень етичних норм. З метою перевірки оригінальності тексту дисертації здійснено комп'ютерний аналіз за допомогою ліцензованої системи StrikePlagiarism, за результатами якого підтверджено відсутність неправомірних запозичень та відповідність академічним стандартам.

Обґрунтованість і достовірність наукових положень, висновків, рекомендацій, які виносяться на захист. У процесі рецензування дисертаційного дослідження О.В. Самолука нами було зроблено висновок, що автором здійснено вдалий підбір методів дослідження, що забезпечило

високий рівень обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих в дисертації. Їх виділення, обґрунтування, доцільність і логічність використання вказують на наукову зрілість здобувача. Їх достовірність забезпечена: професійним вирішенням авторки низки наукових завдань, що сприяло реалізації поставленої мети дослідження; відповідністю структурно-логічної схеми дисертаційної роботи визначеній меті: кожний наступний розділ або параграф логічно та змістовно пов'язаний з попереднім і доповнює його; використанням широкої джерельної бази за темою дисертації та достатньою кількістю аналітичних даних.

У першому розділі дисертації дисертантом здійснено дослідження теоретичних засад реалізації механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва шляхом аналізу та узагальнення теоретичних, концептуальних і практичних напрацювань з теми дослідження. Розкрито сутність, функції та проблеми державного регулювання житлового будівництва. Автором доповнено перелік функцій діяльності держави у сфері житлового будівництва іншими функціями, а саме: *адміністративно-дозвільна функція; підтримуюча функція; компенсаційна діяльність; стимулююча функція; стабілізаційна функція; координаційна функція; функція контролю; функція відновлення територій держави.* Запропоновано авторське визначення 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. Досліджено змістові характеристики та особливості реалізації механізмів державного регулювання житлового будівництва. Представлено *модель концептуального підходу до впровадження механізмів щодо удосконалення державного регулювання у сфері житлового будівництва.* Враховуючи узагальнені функції державного регулювання, на думку автора, **визначення механізмів державного регулювання житлового будівництва** доцільно формулювати з як *інтегровану багаторівневу систему 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.*

Дисертантом проаналізовано зарубіжний досвід державного регулювання житлового будівництва та визначено ключові тенденції сучасної політики державного регулювання житлового будівництва у країнах Центральної Європи та США.

У другому розділі дисертації виявлені організаційні проблеми та перспективи державного регулювання житлового будівництва в Україні. З метою дослідження впливу війни на стан житлового будівництва автором був проведений PESTEL – аналіз, який відображає нові фактори впливу на його розвиток. Визначено заходи підтримки держави з метою відновлення житлового будівництва та його подальшого розвитку. Проаналізовано та розкрито суперечності нормативно-правового регулювання розвитку житлового будівництва. Виокремлено особливості комунальної інфраструктури як системоутворюючого фактору розвитку житлового будівництва. Обґрунтовано, що розвиток інфраструктури є ключовою умовою економічного зростання, оскільки він сприяє оптимізації використання потенціалу територій, створенню робочих місць та підвищенню інвестиційної привабливості.

У третьому розділі автором обґрунтовано необхідність застосування системи взаємопов'язаних механізмів державного регулювання, які забезпечують досягнення стратегічних цілей державної житлової політики – доступності, безпеки, якості житла та сталого розвитку територій. запропоновано розширену систему механізмів державного регулювання житлового будівництва, що є методологічно обґрунтованим і відповідає сучасним підходам до публічного управління. Заслуговує на увагу запропонована дисертантом концептуальна модель державного регулювання житлового будівництва. застосування концептуальної моделі державного регулювання житлового будівництва забезпечує формування цілісної, багаторівневої та адаптивної системи управління, у якій узгоджене функціонування нормативно-правового, інституційно-адміністративного, фінансово-економічного, містобудівного, контрольно-наглядового, соціального та інноваційно-цифрового механізмів створює передумови для реалізації ефективної державної житлової політики, орієнтованої на післявоєнне відновлення та сталий розвиток територій.

Запропонована концептуальна модель державного регулювання житлового будівництва дозволяє системно відобразити взаємозв'язки між контекстом, суб'єктами, ресурсами, механізмами та результатами державної житлової політики. Водночас сама по собі модель, попри її аналітичну цілісність, не забезпечує можливості кількісного вимірювання ефективності функціонування окремих механізмів та їх впливу на досягнення стратегічних цілей.

Автором розроблено розроблено інструментарій, який дозволяє перейти від концептуального опису системи до її практичного оцінювання, зокрема виявлення сильних і слабких сторін державного регулювання, визначення пріоритетних напрямів удосконалення та обґрунтування управлінських рішень. Автор пропонує диверсифікацію фінансово-кредитних механізмів розвитку житлового будівництва.

Результати дослідження можуть бути використані в освітньому процесі при викладанні дисциплін «Публічна політика та врядування», для здобувачів другого (магістерського) та третього (освітньо-наукового) рівнів вищої освіти спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування», а також в

органах державної влади та місцевого самоврядування для організації запровадження ефективних механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва.

Оцінювання мови та стилю дисертаційної роботи. Дисертацію викладено у логічній послідовності літературною українською мовою в науковому стилі із дотриманням загальноприйнятої наукової термінології.

Дискусійні положення та зауваження до змісту дисертації. В процесі рецензування дисертаційної роботи ми звернули увагу здобувачки на деякі дискусійні питання. Зокрема, нами було рекомендовано:

1. Розмежування воєнного та повоєнного контекстів. Дисертація охоплює питання як поточного воєнного стану, так і перспектив відновлення, однак ці два горизонти планування мають суттєво різну управлінську логіку. Регулювання в умовах активних бойових дій передбачає передусім аварійне відселення, компенсаційні виплати та превентивне управління ризиками, тоді як повоєнне відновлення вимагає довгострокових інституційних, фінансових та просторових механізмів. Чіткіше розмежування цих двох управлінських режимів у структурі третього розділу посилило б аналітичну цінність роботи..

2. Емпірична база потребує розширення. Дисертація має переважно теоретико-аналітичний характер. Разом із тим, ефективна розробка механізмів державного регулювання потребує підкріплення первинними емпіричними даними: результатами опитувань посадовців органів місцевого самоврядування, забудовників або мешканців; аналізом кейсів конкретних громад чи регіонів. Залучення польового виміру.

3. BIM-технології та межі спеціальності. У розділі III автор звертається до BIM-технологій (Building Information Modeling) як інструменту вдосконалення державного управління у сфері будівництва. Це цікавий аспект, однак у роботі недостатньо обґрунтовано, яким чином BIM-підхід вписується саме в систему *публічного управління*, а не будівельної інженерії. Необхідне чітке показання аналітичного зв'язку між BIM як технологічним інструментом і механізмами державного регулювання в рамках спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування».

Проте, висловлені зауваження та побажання є дискусійними і не впливають на загальну високу позитивну оцінку рецензованої дисертації.

Висновок. На підставі проведеного аналізу можна стверджувати, що дисертаційне дослідження Самолюка Олександра Васильовича «Механізми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні», подане на здобуття наукового ступеня доктора філософії галузі знань 28 «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування», є цілісним, самостійним, завершеним науковим дослідженням, має наукову, практичну цінність, є актуальним. За змістом, якістю, обсягом, повнотою викладення основних результатів, які є достовірними, можна зробити висновок, що дисертація Самолюка Олександра Васильовича відповідає чинним вимогам, зокрема, «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 та доповненнями (Постанова 341 від 21 березня 2022 року), а її авторка заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії галузі знань 28 «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування».

РЕЦЕНЗЕНТ

кандидат наук з державного управління,
доцент, завідувач кафедри публічного
управління і проектного менеджменту ННІМП
ДЗВО «Університет менеджменту освіти»



Володимир МОРОЗ



Підпис

ЗАСВІДЧУЮ

Нач. від. роботи
з персоналом

