

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 наук з державного управління, професора,  
професора кафедри національної безпеки та підприємництва  
Національного університету «Київський авіаційний університет»  
Марушевої Олександри Анатоліївни  
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»

**Актуальність теми дисертаційної роботи та її зв'язок із науковими  
програмами.**

Сучасний етап соціально-економічного розвитку України характеризується поєднанням трансформаційних процесів, воєнних загроз та необхідності одночасного забезпечення стабільності ключових секторів національної економіки. В цих умовах особливої актуальності набуває проблематика механізмів державного регулювання житлового будівництва як одного з базових сегментів економіки, що безпосередньо впливає на фінансову стабільність, інвестиційну активність, соціальну захищеність населення та просторовий розвиток територій.

Запровадження правового режиму воєнного стану, масштабні руйнування житлової нерухомості, внутрішнє переміщення населення зумовили необхідність посилення ролі держави у забезпеченні регулювання житлового будівництва, запобіганні кризовим явищам та формуванні передумов для післявоєнного відновлення. У цьому контексті дослідження механізмів державного регулювання ринку розвитку житлового будівництва є своєчасним і науково значущим.

Важливо відзначити, що дисертаційну роботу виконано відповідно до плану науково-дослідної роботи кафедри публічного управління та проєктного менеджменту ДЗВО «Університет менеджменту освіти» в рамках

теми: «Трансформація публічного управління розвитком соціального, економічного, політичного та людського потенціалів суспільства і держави» (номер державної реєстрації 0120U105398). Зазначена науково-дослідна тематика повністю корелює з предметом і метою дисертаційного дослідження та визначає його спрямованість на розв'язання актуальних науково-прикладних завдань у сфері публічного управління та адміністрування, зокрема в частині удосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва.

**Ступінь обґрунтованості й достовірність основних наукових положень, висновків і рекомендацій.**

Матеріал дисертаційного дослідження викладено логічно, послідовно та структуровано. Поставлена мета, завдання та обрані методи дослідження є взаємоузгодженими, а отримані результати – достатньо обґрунтованими. Висновки логічно випливають із проведеного аналізу та підтверджуються опрацьованою джерельною базою.

Підтвердженням актуальності, наукової обґрунтованості та практичної значущості результатів дисертаційної роботи Самолюка О.В. є їх послідовна апробація на міжнародних і всеукраїнських науково-практичних конференціях, а також впровадження окремих положень і рекомендацій дослідження у діяльність законодавчого органу влади, органу місцевого самоврядування, діяльність яких пов'язана з формуванням і реалізацією механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в сучасних трансформаційних умовах України.

У першому розділі дисертаційної роботи розкрито теоретичні засади державного регулювання розвитку житлового будівництва в системі публічного управління. Автором здійснено ґрунтовний аналіз сутності, функцій та проблем державного регулювання житлового будівництва. У розділі систематизовано підходи до визначення змістових характеристик та особливостей реалізації механізмів державного регулювання житлового будівництва. Особливу увагу приділено характеристиці механізмів державного регулювання, їх класифікації та інструментальному наповненню, з урахуванням сучасних трансформаційних процесів публічного управління, цифровізації та умов безпекової нестабільності. Також у розділі проаналізовано зарубіжний досвід державного регулювання житлового будівництва.

У другому розділі дисертаційної роботи здійснено системний аналіз організаційних проблем державного регулювання розвитку житлового будівництва в сучасних умовах соціально-економічного розвитку та безпекової нестабільності. Проведено ґрунтовний аналіз нормативно-правового забезпечення державного регулювання розвитку житлового будівництва, виявлено суперечності, які знижують ефективність державного впливу на розвиток житлового будівництва. Автором досліджено вплив війни на стан житлового будівництва, а саме було здійснено PESTEL-аналіз, який відобразив нові фактори впливу на розвиток житлового будівництва. Значну увагу приділено дослідженню динаміки основних показників житлового будівництва, зокрема, капітальних інвестицій в будівництво, індекси

будівельної продукції: будівництво будівель, загальної площі житлових будівель як на початок будівництва так прийнятих в експлуатацію та інших, що дало змогу зробити висновок про суттєву стагнацію житлового будівництва в Україні. Окрему увагу зосереджено на дослідженні комунальної інфраструктури як системоутворюючого фактора розвитку житлового будівництва. Обґрунтовано, що приєднання об'єктів будівництва до комунальної (інженерної) інфраструктури є одним з ключових елементів інвестиційного процесу, що визначає темпи розвитку житлового будівництва, рівень інвестиційної привабливості територій та ефективність державного регулювання загалом.

Автором обґрунтовано необхідність удосконалення інструментів регулювання з урахуванням безпекових, соціальних і економічних викликів, а також сформовано аналітичну основу для розробки практичних рекомендацій щодо підвищення ефективності механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва, які надалі отримали розвиток у третьому розділі дисертаційного дослідження.

У третьому розділі автором обґрунтовано напрями удосконалення механізмів державного регулювання житлового будівництва в Україні, зокрема, 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. Сформульовано науково обґрунтовані пропозиції щодо застосування концептуальної моделі системного державного регулювання житлового будівництва в Україні та матриці оцінювання ефективності державної політики у сфері житлового будівництва, яка виступає логічним продовженням концептуальної моделі та виконує функцію практичного інструменту вимірювання ефективності державної житлової політики, що дає змогу обґрунтувати напрями її подальшого вдосконалення.

Значну увагу зосереджено на аналізі державних програм соціального житла, які сприяють підвищенню доступності житла для малозабезпечених категорій населення, забезпечують соціальну стабільність і зменшують ризики житлової незахищеності. На основі статистичних даних автором виявлено тенденцію до зростання кількості громад із соціальним житлом, а також розширення житлового фонду, підвищення числа заселених одиниць та середньої площі квартир. Автором визначено, що фінансово-кредитні механізми відіграють системоутворюючу роль у функціонуванні та розвитку житлового будівництва. Крім того, розвиток фінансово-кредитних механізмів має мультиплікативний ефект для економіки та виступають фактором економічного зростання через стимулювання житлового будівництва.

Загалом, аналіз дисертаційної роботи та опублікованих наукових праць Самолюка Олександра Васильовича дає підстави зробити висновок про належний рівень обґрунтованості, наукову новизну і достовірність отриманих результатів, а також їх відповідність поставленій меті й завданням дослідження.

**Достовірність та наукова новизна отриманих результатів дисертаційного дослідження.**

Науковий внесок дисертаційного дослідження Самолюка Олександра Васильовича 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.

Основні наукові здобутки дисертаційної роботи полягають у наступному:

*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;

*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 впровадження 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.

Наукова новизна дисертаційної роботи сформульована чітко, логічно та відповідає її змісту. Висновки та рекомендації є аргументованими, теоретично обґрунтованими й мають практичну спрямованість, що дозволяє використовувати їх у діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Загалом це свідчить про достатній рівень наукової достовірності отриманих результатів, їх системність і відповідність сучасним потребам розвитку публічного управління у сфері регулювання житлового будівництва.

#### **Повнота викладу результатів у наукових публікаціях.**

Основні результати дисертаційного дослідження відображені 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 відповідають темі дисертаційного дослідження, розкривають його основні положення, відображають наукову новизну та практичну спрямованість отриманих результатів.

#### **Оцінка оформлення та змісту дисертації.**

Дисертаційну роботу оформлено відповідно до вимог МОН України. Структура дисертації включає вступ, три розділи, висновки, список використаних джерел і додатки. Список використаних джерел включає 236 найменувань. Стиль викладу відповідає вимогам, що висуваються до наукових праць такого рівня.

#### **Практичне значення результатів.**

Практична цінність отриманих у ході дисертаційного дослідження результатів полягає у можливості використання теоретичних положень, аналітичних висновків та прикладних рекомендацій, розроблених автором, у процесі вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення. Запропоновані підходи спрямовані на підвищення стабільності функціонування житлового будівництва, модернізації системи механізмів державного регулювання житлового будівництва, реалізації механізму державної підтримки у будівництві та отриманні соціального житла,

диверсифікації фінансово-кредитних механізмів підтримки житлового будівництва. Практичне впровадження розроблених автором рекомендацій дозволяє підвищити ефективність державної політики у сфері регулювання житлового будівництва, зменшити регуляторні та правові ризики, а також досягти позитивного соціально-економічного ефекту. Практична значущість результатів дисертаційної роботи підтверджена відповідними довідками про впровадження, зокрема:

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).

### **Дискусійні положення та зауваження.**

Позитивно оцінюючи наукову логіку та системність дисертаційного дослідження, вважаємо за доцільне звернути увагу на окремі дискусійні положення дисертаційної роботи та висловити рекомендації щодо їх подальшого розвитку.

1. Важливим здобутком дисертанта є розробка концептуальної моделі системного державного регулювання житлового будівництва (с. 151-154), яка забезпечує цілісне бачення процесів державного регулювання та дозволяє поєднати різнорівневі управлінські впливи у єдину функціональну систему, а її застосування забезпечує адаптивність державної політики до змінного середовища та дозволяє оперативно коригувати інструменти регулювання. Концептуальна модель, на нашу думку, має значний теоретичний потенціал, однак у дисертації недостатньо представлена її апробація на прикладі конкретного регіону, громади. На нашу думку, прикладне значення та механізм практичного застосування її органами влади потребують додаткової конкретизації.

2. Автор позитивно оцінює спеціальні майнові права (СМП) як інструмент захисту інвестора (с. 182), які, на думку автора, стали суттєвим фактором підвищення безпеки інвестора та покупця житла на первинному ринку. Проте реєстрація права не гарантує завершення будівництва, фінансової стійкості забудовника та належної якості житла. Дисертанту доцільно було б запропонувати комплекс додаткових гарантій захисту інвестора.

3. У роботі автор пропонує інтегрувати інструменти публічно-приватного партнерства (ППП) до інноваційно-цифрового механізму, оскільки реалізація проєктів PPP потребує високого рівня інформаційної підтримки (с. 146). На нашу думку, така позиція автора є дискусійною, оскільки PPP за своєю природою є передусім інституційною формою довгострокової співпраці

держави та приватного партнера, способом розподілу ризиків і залучення фінансування.

4. У підрозділі 1.3 (с. 82) автор пропонує створення державного фонду розвитку житла, спираючись на досвід країн Центральної Європи. Однак у чинній системі органів влади вже функціонують Держмолодьжитло, що наразі має перейти до сфери управління Мінекономіки, Укрфінжитло, Фонд енергоефективності та інші інституції. Створення нового фонду без чіткого розмежування функцій може призвести до дублювання повноважень, збільшення адміністративних витрат, фрагментації фінансування, та ін.

5. У тексті дисертаційного дослідження зустрічається різна термінологія щодо окреслення кола міжнародних фінансових організацій, які поміж іншого здійснюють фінансування проєктів житлового будівництва. Так, на стор. 42 застосовується термін «міжнародні інституції», на стор. 81 такі організації зазначаються як «міжнародні інвестиційні інститути (EIB, CEB, World Bank)», на стор. 35, 57, 62, – «міжнародні фінансові організації», на стор. 79, 83-84 – «міжнародні фінансові інституції (EIB, CEB, Word Bank, ERDF, JTF)», на стор. 81 – «міжнародні інвестиційні інститути (EIB, CEB, World Bank)», на стор. 116 – «міжнародні організації». Водночас, варто уніфікувати термінологічну конструкцію та застосовувати у тексті дисертації одну уніфіковану та більш сталу конструкцію, наприклад, «міжнародні фінансові організації».

Висловлені дискусійні зауваження мають рекомендаційний характер і не зменшують наукової та практичної цінності дисертаційної роботи. Вони можуть бути враховані при подальшій науково-дослідній роботі автора або під час впровадження запропонованих рішень у сфері державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні.

#### **Загальний висновок на дисертаційну роботу.**

Дисертаційна робота Самолюка Олександра Васильовича «Механізми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні», з урахуванням актуальності поставлених науково-прикладних завдань, обґрунтованості теоретичних положень, наукової новизни отриманих результатів і можливостей їх практичного використання, є самостійним, завершеним науковим дослідженням, що характеризується внутрішньою логічною цілісністю та концептуальною завершеністю.

У дисертаційній роботі сформульовано науково-обґрунтовані положення і практичні рекомендації, реалізація яких дозволяє поглибити теоретичні засади державного регулювання розвитку житлового будівництва. Отримані результати мають практичну спрямованість і можуть бути використані в діяльності органів публічної влади, органів місцевого самоврядування, а також у науково-освітньому процесі.

Аналіз змісту дисертаційної роботи засвідчує, що під час її виконання принципи академічної доброчесності не порушено. Виклад матеріалу є логічним, аргументованим і відповідає вимогам, що висуваються до наукових праць такого рівня. Дисертація виконана на належному науковому рівні,

відзначається послідовністю викладу, коректним використанням наукового апарату та достатнім рівнем обґрунтування авторських положень і висновків.

Враховуючи актуальність обраної теми, наукову новизну й достовірність отриманих результатів, їх теоретичну та практичну значущість, а також відповідність змісту й оформлення дисертації чинним нормативним вимогам, можна стверджувати, що дисертаційна робота Самолюка О.В. відповідає вимогам до дисертацій на здобуття ступеня доктора філософії, встановленим наказом Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 року № 40 (зі змінами) та 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).

Зазначене дозволяє зробити висновок, що Самолюк Олександр Васильович - автор дисертації на тему «Механізми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні» заслуговує на присудження ступеня доктора філософії (PhD) з галузі знань 28 «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування».

Офіційний опонент

доктор наук з державного управління, професор,  
професор кафедри національної безпеки та  
підприємництва Національного університету  
«Київський авіаційний університет»

Олександра МАРУШЕВА



*Олександр Марушев Олександрович*  
*Виконавчий секретар ВАІ*  
*Олександр Марушев*