

ВІДГУК

офіційного опонента д. е. н., проф. Бубенка П.Т.

на дисертаційну роботу Мороз Наталії Володимирівни

«Розвиток системи управління житловим фондом в Україні», подану на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.03 – економіка та управління національним господарством

1. Актуальність обраної теми дисертаційної роботи і її зв'язок з науковими програмами, планами, темами

Недосконалість системи управління галуззю житлово-комунального господарства, а також процесів регулювання діяльності природних монополій призвела до того, що підприємства цієї сфери неспроможні ефективно працювати в ринкових умовах і надавати споживачам послуги належної якості.

Актуальність досліджень щодо подальшого розвитку наукової складової системи управління житловим фондом пов'язана, насамперед, з недосконалістю нормативно-правового поля, що регулює цю діяльність.

Існує нагальна потреба у розробленні дієвих алгоритмів системи професійного управління житловим фондом, яка б сприяла формуванню здорової конкуренції на ринку послуг з управління житловим фондом, розвитку малого та індивідуального підприємництва у цій сфері. Усе це підтверджує актуальність і важливість обраного напрямку наукового дослідження і відповідної теми дисертації.

Тема дисертації відповідає науковому напрямку кафедри фінансів Національного університету «Львівська політехніка». Дисертація виконана в межах науково-дослідної роботи «Проблеми управління процесами капіталізації в умовах інноваційного розвитку підприємств» (номер державної реєстрації 0112U000799) при написанні Розділу 2 «Формування інструментарію оцінювання капіталізації підприємств в умовах інноваційної діяльності»,

підрозділу 2.3 «Оцінювання ефективності управління житловим фондом» (акт впровадження від 02.06.2016 р.).

2. Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, їх достовірність

Обґрунтованість та достовірність наукових положень дисертації, отриманих її автором результатів, висновків та сформованих рекомендацій підтверджується використанням загальнонаукових методів дослідження – порівняльного аналізу, синтезу, систематизації та узагальнення, групування, абстрагування та конкретизації, статистичний аналіз і метод порівняльної оцінки, формалізації, системно-цільового та ситуаційного аналізу та ін. (с. 2 автореферату), проведеним у роботі ґрунтовним аналізом фундаментальних праць вітчизняних і зарубіжних вчених у сфері управління житловим фондом, опрацюванням значного обсягу статистичних матеріалів, апробацією основних положень та результатів дослідження на міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях (с. 4 автореферату).

Дисертація Мороз Н.В. за змістом, сутністю, структурою та оформленням повністю відповідає вимогам МОН України, містить вступ, три розділи, висновки, додатки та список використаних джерел. Дисертаційна робота характеризується логічною, завершеною структурою та послідовною побудовою, повною мірою висвітлює зміст визначених розділів.

Так, у першому розділі роботи «Теорія та практика функціонування та розвитку системи управління житловим фондом» (с. 9–55) автором досліджено зміст категорії «система управління», запропоновано визначення, що сьогодні являє собою категорія «система управління житловим фондом», визначено основну мету, цілі і завдання системи управління житловим фондом. Окреслено коло суб'єктів управління житловим фондом та запропоновано класифікувати їх за характером зв'язків між взаємодіючими суб'єктами на суб'єкти безпосередньої взаємодії та суб'єкти опосередкованої взаємодії. Запропоновано

визначення поняття «суб'єкт управління житловим фондом», удосконалено поняття «управитель». Проведено класифікацію проблем, що перешкоджають ефективному розвитку житлового господарства.

Основні результати, що представлені у цьому розділі, підтверджено публікаціями № 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 16 автореферату.

У другому розділі дисертаційної роботи «Аналізування стану та структури житлового фонду та форм управління ним» (с. 59–122) проаналізовано наявний стан та структуру житлового фонду, розглянуто існуючі на практиці форми управління об'єктами житлового фонду, до яких належать безпосереднє управління самими співвласниками без створення юридичної особи, безпосереднє управління зі створенням юридичної особи (ОСББ) і професійне управління на основі договору з управителем. Запропоновано авторський метод оцінювання існуючих форм управління багатоквартирними будинками, за допомогою якого визначено найоптимальнішу форму управління на основі договору між співвласниками/об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) та професійним управителем. Удосконалено модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем. Розроблено комплексний метод оцінювання ефективності управління житловим фондом, який ґрунтується на розрахунку рентабельності діяльності управителя, рівня його соціальної відповідальності та індексу зміни технічного стану об'єкту житлового фонду.

Наукові результати цього розділу представлено у публікаціях № 1, 5, 9, 10, 13 автореферату.

У третьому розділі «Розвиток системи професійного управління житловим фондом» (с. 125–190) дисертантом запропоновано і обґрунтовано основні напрями вдосконалення існуючої системи професійного управління житловим фондом на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях. Запропоновано наукові складові запровадження та функціонування авторської моделі професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору між ОСББ та управителем, який ґрунтується на системному підході та

здійснюється за трьома етапами: 1) здійснення об'єднанням співвласників пошуку та оптимального вибору управителя; 2) приймання–передавання об'єкта з управління ОСББ в управління управителеві; 3) діяльність управителя, пов'язана з наданням послуг з управління об'єктом, яка полягає у забезпеченні виконання управителем п'ятих функцій менеджменту: планування, організування, мотивування, контролювання та регулювання.

Результати цього розділу представлені публікаціями № 2, 9, 10, 13 автореферату.

3. Наукова новизна результатів дослідження

Новизна отриманих результатів полягає у розробленні науково-методичних положень і наданні практичних рекомендацій щодо подальшого розвитку системи управління житловим фондом. Основні наукові результати проведеного дослідження зводяться до наступних положень:

- головним науковим здобутком дисертанта є розробка та впровадження в управлінську практику наукових складових модернізації існуючої неефективної практики управління житловим фондом, які представлені конкретними алгоритмами дії системи професійного управління у ланці «ОСББ – управитель», та сукупністю наукового супроводження реалізації механізмів договірних відносин у царині поводження та кредитування житла (с. 136–150);

- здійснено наукову класифікацію та систематизацію суб'єктів та об'єктів управління житловим фондом на прикладі впровадження авторської методики, що дозволяє підвищити ефективність вкрай низької існуючої системи управління через деталізацію та окремий вимір показників, які відображають таку ефективність (с. 27-40);

- отримали подальшого розвитку наукові складові процесу оцінювання ефективності системи управління житловим фондом, за допомогою яких, на відміну від існуючих методів, стало можливим комплексне оцінювання

рівня досягнення встановлених цілей системи управління житловим фондом і ґрунтується на комплексному розрахунку рентабельності діяльності управителя, рівня його соціальної відповідальності та індексу зміни технічного стану об'єкту житлового фонду (с. 105-115).

Вважаємо, що наведених у відгуку трьох згрупованих у єдину сукупність елементів наукової новизни достатньо для висновку про суттєвий науковий доробок дисертанта у теорію та методологію прийняття та реалізації управлінських рішень у царині такої «тонкої» наукової матерії, якою є управління житловим фондом;

4. Значущість результатів дослідження для науки і практики

Отримані, сформовані та обґрунтовані у дисертаційній роботі результати, висновки та рекомендації сприяють вирішенню актуального завдання науково-прикладного характеру, що полягає у розробленні теоретичних і методико-практичних рекомендацій щодо подальшого розвитку системи управління житловим фондом.

Наукове значення результатів дисертації полягають у розробленні теоретичних положень і методичних рекомендацій щодо формування ефективної системи управління житловим фондом. Підтвердженням практичного значення одержаних результатів є їх використання для розроблення проекту Стратегії розвитку житлово-комунального господарства Львівської області до 2020 року (довідка про впровадження результатів наукових досліджень № 01/9-02-2013 від 03.06.2016 р.). Окремі положення дисертації пройшли апробацію та практичне впровадження у діяльність ТзОВ «Управляюча компанія «Управитель» (довідка № 4 від 03.06.2016 р., м. Львів).

Отримані результати дисертаційної роботи впроваджено у навчальний процес Національного університету «Львівська політехніка» та застосовуються під час викладання дисциплін «Фінанси, гроші та кредит» (напрямок підготовки 6.030601 «Менеджмент») і «Підприємництво та менеджмент» (напрями

підготовки 6.040301 – «Прикладна математика», 6.040302 – «Інформатика» та 6.040204 – «Прикладна фізика») (довідка про впровадження результатів дисертаційної роботи № 67-01-825 від 19.04.2016 р.).

5. Повнота відображення наукових положень, висновків і рекомендацій в опублікованих автором дисертацій працях

Основні результати дослідження автора достатньо повно викладені у 16 наукових працях, з яких 7 публікацій у фахових виданнях, з яких 3 статті у виданнях, які включені до міжнародних наукометричних баз даних. Положення роботи, наукові і практичні результати розкриті повністю. Обсяг друкованих праць та їх кількість відповідає вимогам Вищої атестаційної комісії України щодо публікацій основного змісту дисертацій на здобуття наукового ступеня кандидата наук. Наведені публікації відображають основний зміст дисертації й одержані автором наукові результати.

Сформульовані в дисертації наукові результати, висновки, рекомендації і пропозиції належать особисто автору, є її власним науковим доробком. Автореферат дисертації за змістом і структурою відображає основні положення й результати дисертаційної роботи та відповідає вимогам МОН України.

Структурна побудова дисертації Мороз Н.В., стиль висловлення та подання матеріалу досліджень є логічними, послідовними та зв'язаним єдиною цільовою спрямованістю. Мова дисертації – лаконічна, термінологічно відповідає сучасним нормам, коректна та зрозуміла.

6. Дискусійні положення та зауваження до дисертаційної роботи

Високо оцінюючи результати дисертаційної роботи в цілому, необхідно висловити такі зауваження:

1. У першому розділі дисертації на стор. 26 автор доволі слушно виокремлює чотири об'єкти управління житловим фондом. Але далі з

незрозумілих причин він робить зауваження, що предметом подальших наукових досліджень буде багатоквартирний будинок. Вважаємо, що такий крок у дисертаційному дослідженні потребує додаткової наукової аргументації.

2. На стор. 36 здобувач надає власне визначення поняття «управитель», який здійснює управління об'єктом житлового фонду (тобто багатоквартирним будинком згідно зауваження дисертанта) для забезпечення його ефективного функціонування. З цим можна погодитись лише частково. На нашу думку, управитель може управляти лише неподільним та загальним майном співвласників такого житла, тому що власне квартири, у яких мешкають ці співвласники, є об'єктом приватної власності і через це управитель не має права ними управляти.

3. У другому розділі дисертації на стор. 76 її автор надає динаміку запровадження альтернативних форм у сфері управління, зокрема ОСББ, СЄЗ та ПП. У наведених показниках така форма як СЄЗ, тобто служба єдиного замовника представлена мизерними одиницями у порівнянні з двома іншими. Логічним буде запитання – а через що, за яких причин СЄЗ не набула поширення на відміну від двох останніх?

4. У теоретико-аналітичній частині дисертації було б дуже корисним та виправданим надати характеристику того, яким чином та з якою ефективністю здійснюється управління житловим фондом у західних країнах, зокрема, країнах ЄС, куди вже багато років прагне потрапити Україна.

5. На стор. 91 дисертаційного дослідження здобувач пропонує модель професійного управління багатоквартирним будинком. Хотілося б у цьому відношенні зрозуміти – що саме автор удосконалює у цій моделі, а також чому ця модель є моделлю професійного управління. За такою логікою має право на життя також і модель непрофесійного управління.

6. На стор. 110 – 115 роботи здобувачем запропоновано оригінальні авторські методика та алгоритм оцінювання економічної ефективності системи управління житловим фондом на прикладі діяльності окремих управителів. Оскільки розрахунки показали, що на одну гривню витрат на рік, що

вкладаються в управлінський процес, віддача дорівнює усього 1,5копійок, тобто рентабельність цього процесу є вкрай низькою, то виникає закономірне питання про доцільність заміни такої форми управління на іншу.

7. На стор. 162 дисертаційного дослідження автор констатує, що ОСББ є неприбутковою організацією. Але ж, спираючись на закордонний досвід функціонування подібних утворень, наприклад, у Німеччині, де їх комерційна діяльність давно стала нормою (так звані будинки +, коли кондомініум реалізує зайву тепло- та електроенергію іншим), виглядає досить виправданою зміна цього статусу, який позбавляє можливості заробляти кошти якщо не зараз, то у майбутньому.

8. Була б також не зайвою більша деталізація методів впливу суб'єкта управління (управителя) на підрядників-виконавців робіт щодо надання житлово-комунальних послуг у процесі здійснення контролю якості певними суб'єктами управління житловим фондом (стор. 188-189).

7. Загальний висновок

Зазначені у відгуку зауваження і побажання не знижують загальної позитивної оцінки дисертаційної роботи, яка є завершеним, логічно побудованим дослідженням, що має наукове й практичне значення, а отримані результати в достатній мірі обґрунтовані та достовірні.

Дисертаційна робота Мороз Н.В. «Розвиток системи управління житловим фондом в Україні» містить теоретичні та прикладні засади розвитку системи управління житловим фондом. Тема дисертації відповідає спеціальності 08.00.03 – економіка та управління національним господарством.

В цілому дисертація Мороз Н.В. є самостійною завершеною науковою працею, у якій вирішується важливе наукове завдання. Вибрану тему дисертаційної роботи необхідним чином розкрито; поставлену мету досягнуто; завдання дисертаційної роботи виконано. Дисертаційна робота за ступенем

наукової новизни, достовірністю наведених результатів дослідження та обґрунтованістю висновків, теоретичною та практичною цінністю за обсягом, структурою, оформленням відповідає пп. 9, 11, 12, 13, 14 «Порядку присудження наукових ступенів», затверджено Постановою КМУ № 567 від 24.07.2013 р, а її автор – Мороз Наталія Володимирівна – заслуговує присудження наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.03 – економіка та управління національним господарством.

Офіційний опонент:

доктор економічних наук, професор
директор Північно-Східного наукового
центру НАН і МОН України



П.Т. Бубенко