

РЕЦЕНЗІЯ

**кандидата економічних наук,
доцента Лемішовської Олеси Степанівни
на дисертацію Сорокового Павла Миколайовича
«Обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового
будівництва»,**

**представлену на здобуття наукового ступеня доктора філософії за
спеціальністю 071 - Облік і оподаткування
(галузь знань 07-Управління та адміністрування)**

Актуальність теми дисертації

У сфері фінансування житлового будівництва має місце високий рівень ризиків та складність взаємовідносин. Підвищені вимоги щодо інформаційного забезпечення є актуальними для кожної із сторін, що беруть участь у процесі фінансування. Виражений соціально-суспільний характер виконання договорів з будівництва житла висуває потребу створити дієву інформаційно-аналітичну систему для повноцінного інформаційного забезпечення прийняття рішень суб'єктами цієї сфери. У сучасних умовах дедалі більш важливим моментом стає публічна демонстрація ефективності управління грошовими коштами (фінансуванням), спрямованими на будівництво житла.

Розроблення ціле орієнтованої системи обліково-аналітичного забезпечення вважається інструментом для об'єктивного відображення процесів фінансування та освоєння коштів на житлове будівництво. Адаптована для таких цілей система обліково-аналітичного забезпечення стає інформаційною основою в системі державно-приватних механізмів управління і регулювання процесів у цій сфері. Практична реалізація будь-якого з механізмів значною мірою залежить від повноти й оперативності одержаної управлінськими системами різних структур (організацій) інформації, в т.ч. сформованими на основі даних ціле орієнтованої системи обліково-аналітичного забезпечення. Нові вимоги до масиву суспільно-економічної інформації також зумовлюють потребу формулювання

розширених параметрів обліково-аналітичної системи підприємств будівельної галузі для розкриття ними власної фінансової стійкості і можливостей забезпечувати стабільне виконання контрактів (договорів) у сфері будівництва житла.

Наведене вище обумовило актуальність теми дисертаційної роботи, мету і завдання дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами

Дисертаційна робота виконана в межах науково-дослідної роботи кафедри обліку та аналізу Національного університету «Львівська політехніка». Наукові результати дослідження використані у процесі виконання науково-дослідних тем кафедри обліку та аналізу: «Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства» (номер державної реєстрації 0120U102358); «Бухгалтерський облік у контексті сталого розвитку економіки» (номер державної реєстрації 0120U102355).

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій та їх достовірність

Дисертаційна робота Сорокового П.М. характеризується високим рівнем логічності, а отримані основні наукові положення та висновки є достатньо обґрунтованими. При цьому відзначаю, що для усіх основних розробок дисертанта, які мають прикладний характер, було проведено їх верифікацію на значному параметрі інформаційних прикладів про діяльність різних учасників фінансування та освоєння коштів житлового будівництва. Загалом у дисертації запропоновано нове вирішення проблеми – розроблення теоретичних положень та обґрунтування методико-прикладних рекомендацій щодо параметрів і функціональної орієнтованості цільової системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, формулювання адекватних для таких цілей методичних підходів до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні

об'єкти нерухомості, удосконалення методики синтетичного обліку діяльності фондів фінансування будівництва, а також позабалансовий облік спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості та заборгованості довіритель за договорами про участь у фондах фінансування будівництва.

Обґрунтованість результатів дисертації забезпечувалась використанням вдало підібраних загальнонаукових та спеціальних методів наукового дослідження та їх коректним використанням у процесі формулювання науково-прикладних положень.

Вивчення змісту дисертаційної роботи Сорокового П.М. засвідчує комплексний підхід до виконання здобувачем дослідження, правильність його проведення у методологічному плані з дотриманням принципів проведення наукових досліджень у бухгалтерській сфері. Наведене дає змогу стверджувати, що одержані результати, основні наукові положення, сформульовані рекомендації та висновки дослідження є достовірними.

Наукова новизна одержаних в дисертації результатів

Дисертантом вперше розроблено комплексну методику обліку, аналізу та контролю для системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, яка базується на сформульованих автором методичних підходах до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості. Розроблена обліково-аналітична система дає змогу більш об'єктивно відобразити в системі бухгалтерського обліку комплекс операцій з фінансування житлового будівництва за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості.

Автором також удосконалено елементи методики синтетичного обліку діяльності фондів фінансування будівництва, зокрема коштів цільового фінансування в оперативному резерві фондів фінансування будівництва. Удосконалено методичні засади організації позабалансового обліку спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості та

заборгованості довіритель за договорами про участь у фондах фінансування будівництва.

У дослідженні набув розвитку формат приміток до річної фінансової звітності суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, який забезпечує публічне розкриття інформації про доходи і оперативний резерв управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю, цільового використання коштів.

У роботі набули розвитку змістові і сутнісні характеристики системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, у яких розширені межі методичного і компонентного складових при опрацювання інформації (бухгалтерський облік, аналіз, контроль). Удосконалено також теоретичний базис методики бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва з пропонуванням критеріїв для організації аналітичного обліку бухгалтерських об'єктів.

У дослідженні набула розвитку методика аналізу фінансування житлового будівництва з пропонуванням адаптивних до реальних економічних умов показників оцінювання фінансової спроможності, запасу міцності, виконання графіку фінансування реалізації проекту будівництва. У цій удосконаленій методиці запропоновані індикатори рентабельності функціонування фондів залучення коштів для спорудження житла. Набула розвитку система організаційно-методичного інструментарію контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва з визначенням основних завдань і функцій контрольної підсистеми.

Вищенаведене дає право на висновок, що дисертація Сорокового П.М. є вагомим внеском у вирішення важливої науково-прикладної проблеми розроблення цільової системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Практичне значення отриманих результатів

Практичне значення отриманих результатів полягає в можливості використання розроблених теоретико-методичних положень та практичних рекомендацій для формування адаптивної до сучасних умов цільової системи обліково-аналітичного забезпечення з метою формування повної, достовірної та своєчасної інформації про фінансування житлового будівництва, зокрема замовниками будівництва, девелоперами, управителями фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування та ін.

Результати дослідження впроваджено у практичну діяльність вітчизняних суб'єктів господарювання, зокрема ТОВ «Роксоляни Резидент Хол» (довідка про впровадження № 05/01 від 04.05.2023 р.) та ТОВ «Ф'юче девелопмент» (довідка про впровадження № 2023/05 від 18.05.2023 р.).

Основні положення і результати дисертаційної роботи використовуються у навчальному процесі Національного університету «Львівська політехніка» під час викладання дисциплін «Облік за видами економічної діяльності», «Облік у будівництві» та «Звітність підприємств» (для студентів освітньої програми 071 «Облік і оподаткування» першого (бакалаврського) рівня вищої освіти (довідка №67-01-1941 від 29.09.2023р.).

Повнота викладу основних результатів дисертації у наукових виданнях

Основні положення та результати дисертаційної роботи оприлюднені автором у 17 наукових працях, у тому числі у 7 статтях в наукових фахових виданнях України. Вони доповідалися, обговорювалися та отримали позитивну оцінку на 8 міжнародних та 2 всеукраїнських науково-практичних заходах (міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях).

Структура дисертації

Дисертаційна робота складається зі вступу, 3 розділів, висновків, списку використаної літератури. У першому розділі «Теоретичні та

законодавчо-нормативні засади фінансування житлового будівництва в Україні та його обліково-аналітичного забезпечення» критично оцінено емпіричний, законодавчо-нормативний і функціональний аспекти фінансування житлового будівництва в Україні. Проаналізовано чинники впливу на вибір підходів до фінансування житлового будівництва. Узагальнено існуючі теоретичні основи формування системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

У другому розділі «Аналіз бухгалтерських методик в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва» проведена аналітична оцінка об'єктів бухгалтерської методики та законодавчо-нормативне регулювання обліку фінансування житлового будівництва. Розкрито і критично оцінено методичні аспекти бухгалтерського обліку операцій фінансування житлового будівництва в суб'єктів системи їхнього обліково-аналітичного забезпечення.

У третьому розділі «Методика аналізу та контролю фінансування житлового будівництва» в основу дослідження покладено бухгалтерську звітність як джерело інформації для аналізу і контролю фінансування житлового будівництва. Сформульовано положення для розширення методичного поля й інструментальних засобів аналізу фінансування житлового будівництва та адекватний організаційно-методичний інструментарій контролю для системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Запропоновано розширені параметри форм публічної звітності для користувачів облікової інформації.

Наприкінці дисертаційної роботи подано загальні висновки, які відображають найбільш вагомі наукові і практичні результати.

Окремі дискусійні питання і зауваження

Надаючи загалом високу позитивну оцінку дослідженню, відзначаю окремі дискусійні питання та положення, до яких віднесено:

1. Наукова робота все таки повинна бути звернена до майбутніх очікуваних подій. Тому авторів вартувало б навести власний погляд на фінансування та умови освоєння коштів у сфері житлового будівництва в повоєнний період, передумови діяльності у цій галузі зарубіжних компаній та місце облікової інформації в системі прийняття управлінських рішень.

2. Доцільно також було б звернути увагу на удосконалення законодавчої бази, яка має вплив на організацію та ведення бухгалтерського обліку в замовників та виконавців житлового будівництва, зокрема розкриття публічної інформації про різні види фінансування. У роботі надмірно використано прямі посилання з законодавства, які доцільно було б розширити авторським коментарем.

3 Аналізуючи стан справ стосовно емісії цільових корпоративних облігацій (с.54) відзначено здійснення емітентом низки підготовчих заходів, серед яких аудит фінансової звітності. Авторів доцільно було б більш поглиблено розкрити економічний зміст цих заходів та їх перевірку і підтвердження аудитом як цінну публічну інформацію для багатьох груп користувачів.

4. Формулюючи методичні засади бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва за операціями купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (підрозділ 2.2), розглянуто підходи визначення справедливої вартість зобов'язань за витратним підходом з пропонуванням формули їх подальшої переоцінки (формула 2.2). Однак у пропонованій формулі використовуються одні якісні індикатори (комфорт, поверх). Ці критерії є незмінними і прямо не впливають на зміну справедливої вартості майбутнього об'єкту.

5. Оцінювання фінансової спроможності замовника чи девелопера запропоновано здійснювати через співвідношення сумарної вартості майбутніх об'єктів нерухомості, які підлягають реалізації та кошторисної вартості будівництва (формула 3.1). Справедливо відзначено, що кошторисна вартість будівництва упродовж періоду спорудження об'єкта може

змінюватися через дію різних чинників. Формула б була б змістовнішою, якби автором були наведені пропозиції щодо внесення в неї поправочних (коригувальних) коефіцієнтів.

Однак наведені зауваження стосуються дискусійних питань чи положень, які не є принциповими і не впливають на загальну позитивну оцінку роботи.

Загальний висновок

Дисертація Сорокового П. М. «Обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового будівництва» являє собою самостійне, цілісне та завершене дослідження. Актуальна за змістом і методично-правильно побудована робота містить наукову новизну, основні результати та обґрунтовані висновки. Дисертація характеризується завершеною науковою працею, відповідає вимогам наказу Міністерства освіти та науки України № 40 від 12.01.2017 р. «Про затвердження вимог до оформлення дисертації», постанові Кабінету Міністрів України №44 від 12.01.2022 р. «Про порядок присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії» із змінами та доповненнями, а її автор Сороковий П.М. заслуговує на присудження ступеня доктора філософії за спеціальністю 071-Облік і оподаткування (галузь знань 07-Управління та адміністрування).

РЕЦЕНЗЕНТ:

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри обліку та аналізу
Національного університету
«Львівська політехніка»

Олеся ЛЕМІШОВСЬКА

Підпис Олесі ЛЕМІШОВСЬКОЇ засвідчую:
Вчений секретар
Національного університету
«Львівська політехніка»



Роман БРИЛИНСЬКИЙ