

РЕЦЕНЗІЯ

**кандидата економічних наук,
доцента Воскресенської Тетяни Ігорівни
на дисертаційну роботу Сорокового Павла Миколайовича
«Обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового
будівництва», поданої на здобуття наукового ступеня доктора філософії»
за спеціальністю 071 - Облік і оподаткування
(галузь знань – 07 - Управління та адміністрування)**

Актуальність теми дисертаційного дослідження

Проблема забезпеченості власним житлом є однією із нагальних як в Україні, так і у світі. У зв'язку із веденням активних бойових дій на території України значна частина населення втратила своє житло і вимушено змінила місце свого проживання. Зважаючи на це, проблема забезпечення власним житлом значно загострилася у воєнний період – через невідворотність процесів вимушеної міграції (внутрішньої, зовнішньої) населення із зон бойових дій, тимчасово окупованих територій. Саме тому сфера житлового будівництва потребує значних капіталовкладень для побудови нових житлових комплексів. Проблема фінансування житлового будівництва виникає й тому, що зазвичай від моменту вкладення коштів у будівництво і заселення житлового масиву минає щонайменше 2-3 роки. Зважаючи на це виникає потреба у пошуку альтернативних з низьким ступенем ризику механізмів фінансування житлового будівництва. Вибір того чи іншого механізму фінансування житлового будівництва впливає на акумулювання та продукування інформаційно-аналітичного забезпечення цього процесу. Залежно від обраного механізму фінансування кількість учасників житлового будівництва змінюється, тому й обліково-аналітичне забезпечення має свої відмінності.

Важливість обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва пояснюється тим, що обліково-аналітична інформація впливає на формування вартості майбутньої житлової нерухомості, забезпечення налагодженої взаємодії усіх учасників фінансування житлового будівництва, своєчасності здійснення розрахунків, формування довіри до забудовника.

Зважаючи на наведені аргументи тема дисертаційного дослідження «Обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового будівництва»

Сорокового Павла Миколайовича є актуальною, а проведені дослідження є своєчасним та обґрунтовує авторське бачення вирішення наукової задачі, що полягає в удосконаленні теоретичних положень та надання практичних рекомендацій з формування обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами

Додатковим підтвердженням актуальності обраної теми дисертаційної роботи є її відповідність науково-дослідним роботам кафедри обліку та аналізу Національного університету «Львівська політехніка» за темами: «Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства» (номер державної реєстрації 0120U102358), «Бухгалтерський облік у контексті сталого розвитку економіки» (номер державної реєстрації 0120U102355).

Мета і завдання дослідження

Мета і завдання дослідження, сформульовані в роботі, повністю розкриті та обґрунтовані на підставі опрацювання робіт сучасних науковців з досліджуваної тематики, аналізу чинних законодавчих актів. Сороковий Павло Миколайович обґрунтував важливість залучення фінансових ресурсів у житлове будівництво, визначив основні механізми фінансування житлового будівництва, визначив особливості облікового відображення фінансування житлового будівництва в розрізі відповідних механізмів фінансування.

Об'єктом дослідження є система обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Предметом дослідження є сукупність теоретичних, організаційно-методичних і практичних аспектів обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Для досягнення сформульованої мети і вирішення поставлених завдань використано загальнонаукові та спеціальні методи наукового дослідження, а саме: аналіз, синтез, теоретичного порівняння та узагальнення; індукції та дедукції; причинно-наслідкових зв'язків; спостереження; декомпозиції та групування тощо.

Наукова новизна отриманих результатів

Наукова новизна полягає дослідження в обґрунтуванні та вирішенні комплексу проблемних теоретичних, методичних та організаційних питань,

пов'язаних з удосконаленням обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

У процесі дослідження дисертантом Сороковим П.М. отримано такі результати, яким характерна наукова новизна, зокрема:

1. Вперше сформульовано методичні підходи до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості;

2. Удосконалено елементи методики синтетичного обліку діяльності фондів фінансування будівництва, формат приміток до річної фінансової звітності суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва;

3. Отримали подальший розвиток визначення змістових параметрів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, теоретичний базис методики бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва, який конкретизує цільові орієнтири, завдання і об'єкти, методика аналізу фінансування житлового будівництва, формулювання складу організаційно-методичного інструментарію контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Практичне значення отриманих результатів

Практичне значення отриманих результатів полягає в можливості застосування обґрунтованих й удосконалених методичних підходів щодо облікового відображення фінансування житлового будівництва в прикладній сфері обліково-аналітичного забезпечення управління діяльністю відповідних суб'єктів. Результати дослідження Сорокового П.М. дають можливість підприємствам, задіяним у спорудженні житла в Україні, формувати повну, достовірну та релевантну інформацію про фінансування житлового будівництва. Зазначене вище підтверджено довідками про впровадження у діяльність ТОВ «Роксоляни Резидент Хол» (довідка про впровадження №05/01 від 04.05.2023 р.), ТОВ «Ф'юче девелопмент» (довідка про впровадження №2023/05 від 18.05.2023 р.) та використання теоретичних результатів дослідження у навчальному процесі Національного університету «Львівська політехніка» під час викладання дисциплін «Облік за видами економічної діяльності», «Облік у будівництві» та «Звітність підприємств» (довідка про

впровадження результатів дисертаційної роботи у навчальному процесі №67-01-1941 від 29.09.2023 р.)

Особистий внесок здобувача

Дисертаційна робота є самостійно виконаним науковим дослідженням. Одержана новизна та пропозиції, що виносяться на захист, отримані здобувачем особисто.

Апробація результатів дисертації

Основні положення та висновки дисертаційної роботи доповідалися, обговорювалися та отримали позитивну оцінку на 8 міжнародних та 2 всеукраїнських науково-практичних конференціях.

Мова і стиль роботи

Матеріал роботи викладений логічно, написаний грамотно українською мовою з використанням сучасної наукової термінології. Викладення матеріалу відповідає вимогам до наукових праць, а зміст роботи висвітлює основні результати наукових досліджень.

Публікації

За результатами дослідження опубліковано 17 наукових праць, у тому числі 7 статей у наукових фахових виданнях і виданнях, що входять до міжнародних наукометричних баз даних та 10 публікацій за матеріалами конференцій.

Структура та обсяг дисертації

Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, списку використаних джерел та додатків. Обсяг основного тексту становить 163 сторінки. Дисертаційна робота містить 31 таблицю, 13 рисунків, додатки та список використаних джерел із 206 найменувань.

У вступі обґрунтовано актуальність обраної теми дисертаційної роботи, сформульовано мету та завдання проведеного дослідження, описано наукову новизну та практичне значення триманих результатів виконаної роботи.

У першому розділі «Теоретичні та законодавчо-нормативні засади фінансування житлового будівництва в Україні та його обліково-аналітичного забезпечення» наведено динаміку фінансування житлового будівництва та обсягів введення житла в експлуатацію, розкрито особливості використання

передбачених діючим законодавством механізмів фінансування житлового будівництва, наведено основні чинники вибору підходів до фінансування житлового будівництва. Розглянуто законодавчо-нормативне забезпечення фінансування житлового будівництва. Також у першому розділі розкрито базові аспекти формування системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

У другому розділі «Аналіз бухгалтерських методик в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва» систематизовано функціональне призначення даних в обліковій підсистемі замовника будівництва та девелопера відповідно до використовуваного механізму фінансування житлового будівництва. Розкрито методичні аспекти бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва через: прямий продаж, створення фонду фінансування житлового будівництва, випуск корпоративних цільових облігацій, інститути спільного фінансування, житлово-будівельні кооперативи.

У третьому розділі «Методика аналізу та контролю фінансування житлового будівництва» досліджено місце бухгалтерської звітності як основного джерела інформації для аналізу і контролю фінансування житлового будівництва. Розкрито інтереси користувачів фінансової звітності у житловому будівництві. Обґрунтовано доцільність розкриття інформації про окремих учасників житлового будівництва у Примітках до річної фінансової звітності. Запропоновано форму звіту для розкриття даних про спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості. Систематизовано перелік звітних даних, що їх подають компанії, які провадять діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва чи здійснення операцій з нерухомістю.

Запропоновано методичний інструментарій аналізу фінансування житлового будівництва. Розкрито особливості формування і використання організаційно-методичного інструментарію контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Наведено завдання та форми контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва у розрізі суб'єктів його здійснення.

У кінці роботи наведені аргументовані висновки.

Окремі дискусійні питання та зауваження

1. У схемах 1.3 (с. 37), 1.5 (с. 40), 1.6 (с. 42), 1.7 (с. 43) доречно зобразити черговість реалізації взаємовідносин між учасниками будівництва в розрізі застосування окремих механізмів фінансування житлового будівництва, що дасть змогу упорядкувати їхню взаємодію та визначити доцільність введення додаткових учасників задіяних у житловому будівництві.

2. У роботі (п. 1.1) добре описано використовуванні механізми фінансування житлового будівництва, проте не проведено їх порівняльну характеристику, що дало б змогу визначити притаманні фінансово-економічні ризики, які виникають в учасників житлового будівництва при виборі відповідного механізму фінансування житлового будівництва.

3. Погоджуючись із узагальненням автора, що беззаперечним аргументом залучення коштів через ФФБ є додатковий контроль в процесі будівництва житла, водночас зазначаємо, що дисертантом не досліджено, який відсоток витрат на реалізацію цього додаткового контролю становитиме в собівартості житла, що в свою чергу призведе до штучного завищення вартості житлового будівництва.

4. У дисертаційному дослідженні доцільно було б розглянути закордонний досвід використання механізмів фінансування житлового будівництва та особливості їхнього облікового відображення.

5. Для підтвердження доцільності використання (як для схвалення рішень щодо участі в проектах будівництва, так і для моніторингу ризиків реалізації цих проектів), пропоновані в п. 3.2. показники для аналізу доцільно розрахувати на прикладі будівельних підприємств.

Вказані зауваження не знижують загальний рівень поданої дисертаційної роботи. Дисертантом отримані значні за науковою цінністю та практичним значенням результати. Це дає можливість оцінити дисертаційну роботу як цілісну, закінчену та актуальну наукову працю.

Висновки

Дисертаційна робота Сорокового Павла Миколайовича на тему «Обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового будівництва» є актуальною за змістом, методично правильно побудована, містить наукову новизну, основні

результати та обґрунтовані висновки, що в перспективі можуть використовуватися у теорії і практиці ведення бухгалтерського обліку.

Дисертаційна робота є завершеною науковою працею, відповідає вимогам наказу МОН України № 40 від 12.01.2017р. «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 та вимогам освітньо-наукової програми, яку успішно виконав здобувач, а її автор Сороковий Павло Миколайович заслуговує на присудження ступеня доктора філософії за спеціальністю 071 «Облік і оподаткування» (галузь знань 07-Управління та адміністрування).

Рецензент:

к.е.н., доцент, доцент кафедри обліку та аналізу

Національного університету

«Львівська політехніка»

Тетяна ВОСКРЕСЕНСЬКА

Підпис Тетяни ВОСКРЕСЕНСЬКОЇ

«ЗАСВІДЧУЮ»

Вчений секретар Національного університету

«Львівська політехніка»



Роман БРИЛИНСЬКИЙ