

ВІДГУК

офіційного опонента – доктора економічних наук, професора

Бруханського Руслана Феоктистовича

на дисертаційну роботу Сорокового Павла Миколайовича

«Обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового будівництва»,

подану на здобуття наукового ступеня доктора філософії

за спеціальністю 071 «Облік і оподаткування»

(галузь знань – 07 «Управління і адміністрування»)

Актуальність теми дисертації

Житловому будівництву притаманні певні особливості, котрі полягають у значній вартості об'єктів житлового будівництва, довготривалості процесів будівництва, розпочинаючи від проєктно-пошукових робіт та завершуючи задачею готових об'єктів, складності законодавчо-нормативного регулювання, залученні великої кількості підрядників і субпідрядників для виконання будівельно-монтажних робіт, специфіці набуття прав власності на земельні ділянки для ведення будівництва, а також майнових прав покупцями на майбутні об'єкти житлової нерухомості тощо.

Не менш важливим, попри всі ці особливості, виступають процеси фінансування житлового будівництва. Складність процесів фінансування обумовлюється значною вартістю будівництва, певними пересторогами (ризиками) зі сторони інвесторів щодо отримання кінцевого результату будівництва, нормативно-законодавчими та іншими юридичними обмеженнями щодо інвестування у житлово-будівельну галузь.

У системі таких організаційних та нормативно-законодавчих обмежень особливого значення набуває система обліково-аналітичного забезпечення житлового будівництва, котра є актуальною для кожної зі сторін, що забезпечують житлове будівництво – інвестора, забудовника, різноманітних фінансових посередників, що забезпечують надійність і функціональність того чи іншого механізму фінансування. Особливості різноманітних механізмів

фінансування вимагають надійної інформаційної підтримки прийняття рішень для кожної зі сторін, що може бути забезпечене системою облікових і аналітичних процедур. Саме розгляду питань обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва присвячена робота Сорокового П.М., що визначає її актуальність і практичну значущість.

Зв'язок роботи із науковими програмами, планами, темами

Дисертаційна робота Сорокового П.М. виконана відповідно до основних напрямів наукових досліджень кафедри обліку та аналізу Національного університету «Львівська політехніка». Наукові результати дисертації використані у науково-дослідних темах кафедри обліку та аналізу, зокрема: «Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства» (номер державної реєстрації 0120U102358), де автором розвинуто визначення системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва (акт про впровадження від 22.09.2023 р.) та «Бухгалтерський облік у контексті сталого розвитку економіки» (номер державної реєстрації 0120U102355), у котрій автором сформульовано методичні підходи до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, що дало змогу обґрунтувати елементи методики бухгалтерського обліку операцій з фінансування житлового будівництва за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (акт про впровадження від 22.09.2023 р.).

Ступінь обґрунтованості наукових положень дисертації, висновків і рекомендацій, їх достовірність

Сороковим П.М. аргументовано вибір теми дослідження з метою обґрунтування теоретичних і організаційно-методичних аспектів та прикладних засад формування системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, що спрямоване на задоволення інформаційних потреб усіх учасників цього процесу для прийняття ними управлінських рішень. Чітко визначено мету та завдання дослідження, що передбачає: встановити сутність та

змістові параметри системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва; дослідити теоретичний базис методики бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва; дослідити елементи та обґрунтувати методичні підходи до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості; сформулювати пропозиції щодо удосконалення формату приміток до річної фінансової звітності суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва з метою повнішого задоволення інформаційних потреб стейкхолдерів цієї системи; сформулювати склад організаційно-методичного інструментарію контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Грунтовність і достовірність одержаних наукових висновків і рекомендацій підтверджено значним переліком використаних літературних джерел за темою дослідження, обсягом проаналізованих даних, використанням різноманітного інструментарію дослідження, наявністю значної кількості публікацій за тематикою, апробацією отриманих результатів на всеукраїнських і міжнародних конференціях, а також впровадженням у практичну діяльність підприємств.

Наукова новизна одержаних результатів

Наукова новизна отриманих результатів полягає в теоретичному обґрунтуванні та вирішенні спектру проблемних теоретичних, методичних та організаційних питань, пов'язаних з удосконаленням обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Основні положення наукової новизни полягають у наступному:

– сформульовано методичні підходи до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, що дало змогу обґрунтувати елементи методики бухгалтерського обліку операцій з фінансування житлового будівництва за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості;

– удосконалено елементи 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;

– удосконалено формат Приміток до річної фінансової звітності суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, що дає змогу розкрити інформацію про спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості цих суб'єктів, доходи й оперативний резерв управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю, цільове використання коштів, залучених ними в управління;

– визначено змістові параметри системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, яке базується на системному підході та враховує тріаду методичного і компонентного охоплення підходів до опрацювання інформації (бухгалтерський облік, аналіз, контроль);

– розвинуто методику аналізу фінансування житлового будівництва, яка більш повно охоплює показники оцінювання фінансової спроможності, запасу міцності, виконання графіку фінансування реалізації проєкту будівництва, а також рентабельності функціонування фондів залучення коштів для спорудження житла;

– здійснено формулювання складу організаційно-методичного інструментарію контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Значення результатів дисертації для практики

Проведене Сороковим П.М. дослідження має не лише теоретичне, але й прикладне застосування, оскільки сприяє розвитку як загальнотеоретичних основ обліку, аналізу й контролю в частині фінансування житлового будівництва, так і організаційно-методичних положень документального забезпечення, системи синтетичного обліку та аналітичного інструментарію.

Практичне значення роботи підтверджується довідками про впровадження у діяльність підприємств: 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.).

Повнота висвітлення наукових положень, висновків і рекомендацій в опублікованих працях

За результатами дослідження автором опубліковано 17 наукових праць загальним обсягом 8,07 друк. арк., у тому числі: 7 статей у наукових фахових виданнях України та 10 публікацій за матеріалами міжнародних і всеукраїнських науково-практичних конференцій. Здобувачеві належить 5,42 друк. арк.

Зауваження та дискусійні положення до змісту дисертації

1. У підрозділі 1.1 (с. 30-45) досить детально розглянуто законодавчо визначені механізми фінансування житлового будівництва (через фонди операцій із нерухомістю, фонди фінансування будівництва, житлово-будівельні кооперативи тощо), проте недостатньо, на нашу думку, досліджено способи фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах. Автор обмежується лише статистичними даними про забезпеченість житлом на одну особу (с. 27).

2. На с. 132 автор зазначає, що «операції з передачі житла у власність пайовиків ЖБК в обмін на їхні паї розглядаються як продаж з відповідним визнанням доходів і витрат від реалізації, а також оподатковуються ПДВ», проте у табл. 2.13 виникнення податкового зобов'язання з ПДВ не відображено.

3. На с. 162 дисертант справедливо зазначає, що «інвестору важливо переконатися у спроможності замовника будівництва чи девелопера спорудити заявлений об'єкт відповідного рівня якості» та наводить формулу 3.1, яка характеризує фінансову спроможність замовника чи девелопера спорудити об'єкт будівництва. Проте, автор не вказує джерела отримання даних для використання цієї формули інвестором.

4. На нашу думку, запропоновані автором показники для оцінювання діяльності забудовників, девелоперів, фондів фінансування (формули 3.1-3.13) будуть корисними для внутрішньої оцінки їхньої діяльності, проте, носитимуть «закритий» характер для зацікавлених сторін, зокрема потенційних покупців житлової нерухомості.

Загальний висновок

Дисертаційна робота Сорокового Павла Миколайовича на тему «Обліково-аналітичне-забезпечення фінансування житлового будівництва», представлена на здобуття наукового ступеня доктора філософії зі спеціальності 071 «Облік і оподаткування», є завершеним самостійним дослідженням, що містить нові науково обґрунтовані теоретико-прикладні результати щодо обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. За змістовним наповненням і формальними ознаками дисертаційна робота відповідає вимогам наказу Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 року № 40 «Про затвердження вимог щодо оформлення дисертації» 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, а її автор – Сороковий Павло Миколайович заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 071 «Облік і оподаткування» галузі знань 07 «Управління і адміністрування».

Д.е.н., професор, в.о. завідувача кафедри

бізнес-аналітики та інноваційного інжинірингу

Західноукраїнського національного університету

Бруханський Р.Ф.



Підпис *Сороковий Р.Ф.*
ЗАГАЛЬНОГО ВІДДІЛУ *Семин А.М.*