Облікова картка дисертації

I. Загальні відомості

Державний обліковий номер: 0526U000159

Особливі позначки: відкрита

Дата реєстрації: 27-05-2026

Статус: Захищена

Реквізити наказу МОН / наказу закладу:

II. Відомості про здобувача

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Щербина Андрій Анатолійович
2. Andrii A. Shcherbyna

Кваліфікація: к. е. н., 08.00.04

Ідентифікатор ORCID ID: 0000-0001-8744-3418

Вид дисертації: доктор наук

Аспірантура/Докторантура: так

Шифр наукової спеціальності: 08.00.04

Назва наукової спеціальності: Економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності)

Галузь / галузі знань: Не застосовується

Освітньо-наукова програма зі спеціальності: Не застосовується

Дата захисту: 04-06-2026

Спеціальність за освітою: Економіка підприємства

Місце роботи здобувача: Комунальний концерн "Центр комунального сервісу"

Код за ЄДРПОУ: 39946227

Місцезнаходження: Кловський узвіз, Київ, 02000, Україна

Форма власності:

Сфера управління:

Ідентифікатор ROR: Не застосовується

III. Відомості про організацію, де відбувся захист

Шифр спеціалізованої вченої ради (разової спеціалізованої вченої ради): Д 26.056.10

Повне найменування юридичної особи: Київський національний університет будівництва і архітектури

Код за ЄДРПОУ: 02070909

Місцезнаходження: проспект Повітряних сил, Київ, 03037, Україна

Форма власності: Державна

Сфера управління: Міністерство освіти і науки України

Ідентифікатор ROR:

IV. Відомості про підприємство, установу, організацію, в якій було виконано дисертацію

Повне найменування юридичної особи: Київський національний університет будівництва і архітектури

Код за ЄДРПОУ: 02070909

Місцезнаходження: проспект Повітряних сил, Київ, 03037, Україна

Форма власності: Державна

Сфера управління: Міністерство освіти і науки України

Ідентифікатор ROR:

V. Відомості про дисертацію

Мова дисертації: Українська

Коди тематичних рубрик: 67.01.75, 75.31.01, 06.52.13, 06.56.21

Тема дисертації:

1. Організаційно-економічні основи розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності

2. Organizational and Economic Foundations for the Development of Real Estate Management Enterprises in the Context of the Institutionalization of Joint Ownership

Реферат/анотація:

1. Дисертаційна робота присвячена вирішенню наукової проблеми в області економіки та управління підприємствами, яка полягає у формуванні організаційно-економічних засад розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності, яка в сучасних трансформаційних і посткризових умовах функціонування житлового сектору України набуває системного значення. Розвинено теоретико-методологічні засади дослідження на основі інтеграції положень неоінституціональної економіки, теорії прав власності та концепції держави добробуту. У цьому контексті житлова нерухомість розглядається як складна економічна система, що поєднує функції соціального блага, інвестиційного активу та об'єкта господарювання. Запропоновано удосконалений підхід до оцінювання вартості житлової

нерухомості, який враховує повну вартість її життєвого циклу, включаючи витрати на утримання, ремонт та модернізацію, а також імпутовану ренту як індикатор реального економічного навантаження на домогосподарства. Це дозволило уточнити підходи до оцінювання платоспроможності власників та обґрунтувати економічні межі функціонування існуючої моделі спільної власності. У межах розвитку економічної теорії підприємств обґрунтовано, що сучасний багатоквартирний будинок доцільно розглядати як складний майновий комплекс, який функціонує за логікою підприємницької діяльності та потребує застосування відповідних організаційно-економічних механізмів управління. Доведено, що поділ єдиного об'єкта нерухомості на окремі складові (земельну ділянку, будівлю, квартири) супроводжується розщепленням прав власності та призводить до значного ускладнення управлінських процесів. У цьому контексті удосконалено підходи до визначення економічної ефективності організаційних форм управління, які базуються на оцінці трансакційних витрат та ступеня концентрації прав власності. Поглиблено методологію порівняльного аналізу міжнародного досвіду функціонування моделей спільної власності, що дозволило інтерпретувати їх як різні типи організації підприємницької діяльності у сфері управління нерухомістю. Встановлено, що корпоративні та унітарні моделі забезпечують більш високий рівень ефективності порівняно з класичною моделлю кондомініуму за рахунок централізації управління, зниження витрат координації та розширення можливостей залучення інвестицій. На цій основі доведено, що українська модель ОСББ характеризується інституційною обмеженістю та не забезпечує належних умов для розвитку підприємств з управління нерухомістю як повноцінних суб'єктів господарювання. Загалом результати дослідження доводять, що розвиток підприємств з управління нерухомістю на основі корпоративних моделей організації спільної власності є ключовою передумовою підвищення ефективності функціонування житлового сектору, залучення інвестицій та забезпечення сталого відтворення житлової нерухомості в Україні.

2. The dissertation is devoted to solving a scientific problem in the field of economics and enterprise management, which consists in forming organizational and economic principles for the development of real estate management enterprises in the conditions of institutionalization of joint ownership, which in the modern transformational and post-crisis conditions of the functioning of the housing sector of Ukraine acquires systemic importance. Theoretical and methodological principles of the study are developed based on the integration of the provisions of neo-institutional economics, the theory of property rights and the concept of the welfare state. In this context, residential real estate is considered as a complex economic system that combines the functions of a social good, an investment asset and an economic object. An improved approach to assessing the value of residential real estate is proposed, which takes into account the full cost of its life cycle, including maintenance, repair and modernization costs, as well as imputed rent as an indicator of the real economic burden on households. This allowed us to clarify the approaches to assessing the solvency of owners and to substantiate the economic limits of the functioning of the existing model of joint ownership. Within the framework of the development of the economic theory of enterprises, it is substantiated that a modern apartment building should be considered as a complex property complex that functions according to the logic of entrepreneurial activity and requires the use of appropriate organizational and economic management mechanisms. It is proven that the division of a single real estate object into separate components (land plot, building, apartments) is accompanied by the splitting of property rights and leads to a significant complication of management processes. In this context, approaches to determining the economic efficiency of organizational forms of management, which are based on the assessment of transaction costs and the degree of concentration of property rights, have been improved. The methodology of comparative analysis of international experience in the functioning of joint ownership models has been deepened, which allowed interpreting them as different types of business organization in the field of real estate management. It has been established that corporate and unitary models provide a higher level of efficiency compared to the classical condominium model due to centralization of management, reduction of coordination costs and expansion of opportunities for attracting investments. On this basis, it has been proven that the Ukrainian model of condominiums is characterized by institutional limitations and does not provide the appropriate conditions for the development of real estate management enterprises as full-fledged business entities. In general, the results of the

study prove that the development of real estate management enterprises based on corporate models of joint ownership organization is a key prerequisite for increasing the efficiency of the housing sector, attracting investment and ensuring the sustainable reproduction of residential real estate in Ukraine.

Державний реєстраційний номер ДіР:

Пріоритетний напрям розвитку науки і техніки: Фундаментальні наукові дослідження з найбільш важливих проблем розвитку науково-технічного, соціально-економічного, суспільно-політичного, людського потенціалу для забезпечення конкурентоспроможності України у світі та сталого розвитку суспільства і держави

Стратегічний пріоритетний напрям інноваційної діяльності: Не застосовується

Підсумки дослідження: Нове вирішення актуального наукового завдання

Публікації:

- 1. Щербина А.А. Моделі управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності: монографія. Київ, КНУБА, 2023. 298 с.
- 2. Щербина А.А. Генезис управління спільним домоволодінням: від середньовіччя до цифрового суспільства. Інноваційні підходи до розвитку управління: колект. монографія. Харків: ХНУБА, 2022. С. 559-612.
- 3. Kovalivska S., Shcherbyna A., Nikolaiev V. Intensification of investment in renovation of residential real estate in the context of the sustainable development goals. Baltic Journal of Economic Studies. 2020. Vol. 6, № 5, pp. 184-195.
- 4. Nikolaiev V., Shcherbyna A., Siniak N., Nikolaieva T. Different management functions in housing operation practice: Ukrainian case study. Real Estate Management and Valuation. 2021. Vol. 29, № 2, pp. 29-37.
- 5. Shcherbyna A. Towards a concept of sustainable housing provision in Ukraine. Land Use Policy, 2022, Vol. 122, id.106370.
- 6. Shcherbyna A., Nikolaiev V. Management of owner-occupied apartments in Ukraine: a way to balance between landlords and tenants. ISVS e-journal, 2023, Vol. 10, Issue 1. Pp. 122-134.
- 7. Zheng J., Goussous J., Miliienko O., Nikolaiev V., Shcherbyna A. Using the Warsaw reconstruction plan to rebuild Ukrainian cities. International Journal of Environmental Studies, 2024, Vol. 81, Issue 1, 93-101.
- 8. Nikolaiev V., Shcherbyna A. Rozwój korporacyjnych form zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi. Przegląd Budowlany. 2023. № 5-6. S. 49-52.
- 9. Shcherbyna A. Vernacular Practices in the High Rises: Problems and Potentials of Renovating the High-Rise Apartments in Ukraine. ISVS e-journal, 2024. Vol. 11, Issue 01. Pp. 242-256.
- 10. Щербина А.А. Методологічні засади ефективної реалізації прав і формування відносин власності: специфіка управління житлом. Вісник Хмельницького національного університету. Серія: "Економічні науки", 2019, № 4, том 2. С. 171-177.
- 11. Щербина А.А. Житло як економічний об'єкт у глобальному вимірі. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2020. № 46. С. 106-117.
- 12. Щербина А.А. Економіко-правовий аналіз власності у проєкції на управління та фінансування приватизованого житла. Економічний вісник. Серія: фінанси, облік, оподаткування. 2020, вип. 6, С. 168-184.
- 13. Щербина А.А. Диференціація об'єктів нерухомої власності в цілях ефективного управління. Вісник Хмельницького національного університету. Серія: "Економічні науки", 2020, № 2. С. 186-193.
- 14. Ніколаєв В.П., Щербина А.А. Моделі формування прав і відносин власності в управлінні об'єктами житлової нерухомості. Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". Серія: "Економічні науки", 2020, №6 (38). С 86-96.

- 15. Щербина А.А., Бабак А.В. Реалізація моделей власності на житлову нерухомість у вітчизняній і зарубіжній практиці управління. Вісник Хмельницького національного університету. 2020. № 3. С. 203-218.
- 16. Щербина А.А. Форми ефективного управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності. Проблеми і перспективи економіки та управління. 2020, № 2(22). С. 138-149.
- 17. Щербина А. Виробнича система багатоквартирного житлового будинку як підприємство. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2021, Вип. 47(2). С. 145-166.
- 18. Щербина А.А. Методологія умовної ренти: переосмислення витрат на власне житло. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2022, Вип. 49 (1). С. 131-147.
- 19. Січний С., Щербина А. Декомпозиція споруди на конструктивні елементи в оцінюванні вартості життєвого циклу. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2022, Вип. 50(2). С. 107-122.
- 20. Щербина А., Ніколаєв В. Альтернативні моделі муніципальної житлової компанії в Україні. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2025. Вип. 56(1). С. 397-411.
- 21. Щербина А.А., Ніколаєв В.П. Проблеми інвестування соціального житла та створення муніципальних житлових компаній. Шляхи підвищення ефективності будівництва. 2025, Вип. 55(3). С. 66–75.

Наукова (науково-технічна) продукція: методи, теорії, гіпотези

Соціально-економічна спрямованість:

Охоронні документи на ОПІВ:

Впровадження результатів дисертації: Впроваджено

Зв'язок з науковими темами: 0123U103886

VI. Відомості про наукового керівника/керівників (консультанта)

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Ніколаєв Всеволод Петрович

2. Vsevolod P. Nikolaiev

Кваліфікація: д.е.н., професор, 08.00.05

Ідентифікатор ORCID ID: 0000-0003-0014-1340

Додаткова інформація:

Повне найменування юридичної особи: Київський національний університет будівництва і архітектури

Код за ЄДРПОУ: 02070909

Місцезнаходження: проспект Повітряних сил, Київ, 03037, Україна

Форма власності: Державна

Сфера управління: Міністерство освіти і науки України

Ідентифікатор ROR:

VII. Відомості про офіційних опонентів та рецензентів

Офіційні опоненти

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Лазаренко Дмитро Олександрович

2. Dmytro Lazarenko

Кваліфікація: д. е. н., професор, 08.00.04

Ідентифікатор ORCID ID: 0000-0002-9957-6311

Додаткова інформація:

Повне найменування юридичної особи: Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана

Код за ЄДРПОУ: 02070884

Місцезнаходження: просп. Берестейський (Перемоги), Київ, 03680, Україна

Форма власності: Державна

Сфера управління: Міністерство освіти і науки України

Ідентифікатор ROR:

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Мамонов Костянтин Анатолійович

2. Kostiantyn A. Mamonov

Кваліфікація: д. е. н., професор, 08.00.04

Ідентифікатор ORCID ID: 0000-0002-0797-2609

Додаткова інформація:

Повне найменування юридичної особи: Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова

Код за ЄДРПОУ: 02071151

Місцезнаходження: вул. Чорноглазівська, Харків, Харківський р-н., 61002, Україна

Форма власності: Державна

Сфера управління: Міністерство освіти і науки України

Ідентифікатор ROR:

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Поповиченко Ірина Валеріївна

2. Iryna V. Popovychenko

Кваліфікація: д. е. н., професор, 08.00.04

Ідентифікатор ORCID ID: 0000-0003-3443-9356

Додаткова інформація:

Повне найменування юридичної особи: Український державний університет науки і технологій

Код за ЄДРПОУ: 44165850

Місцезнаходження: вул. Лазаряна, Дніпро, Дніпровський р-н., 49010, Україна

Форма власності:

Сфера управління: Міністерство освіти і науки України

Ідентифікатор ROR: Не застосовується

Рецензенти

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Чуприна Христина Миколаївна
2. Khrystyna CHUPRINA

Кваліфікація: д. е. н., професор, 08.00.04

Ідентифікатор ORCID ID: 0000-0001-5518-3607

Додаткова інформація:

Повне найменування юридичної особи: Київський національний університет будівництва і архітектури

Код за ЄДРПОУ: 02070909

Місцезнаходження: проспект Повітряних сил, Київ, 03037, Україна

Форма власності: Державна

Сфера управління: Міністерство освіти і науки України

Ідентифікатор ROR:

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Шпаков Андрій Васильович
2. Andrii Shpakov

Кваліфікація: д. е. н., професор, 08.00.04

Ідентифікатор ORCID ID: 0000-0002-7498-4271

Додаткова інформація:

Повне найменування юридичної особи: Київський національний університет будівництва і архітектури

Код за ЄДРПОУ: 02070909

Місцезнаходження: проспект Повітряних сил, Київ, 03037, Україна

Форма власності: Державна

Сфера управління: Міністерство освіти і науки України

Ідентифікатор ROR:

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Сорокіна Леся Вікторівна

2. Lesia V. Sorokina

Кваліфікація: д. е. н., професор, 08.00.03

Ідентифікатор ORCID ID: 0000-0002-9981-4615

Додаткова інформація:

Повне найменування юридичної особи: Київський національний університет будівництва і архітектури

Код за ЄДРПОУ: 02070909

Місцезнаходження: проспект Повітряних сил, Київ, 03037, Україна

Форма власності: Державна

Сфера управління: Міністерство освіти і науки України

Ідентифікатор ROR:

VIII. Заключні відомості

Власне Прізвище Ім'я По-батькові голови ради	Бєлєнкова Ольга Юріївна
Власне Прізвище Ім'я По-батькові головуючого на засіданні	Бєлєнкова Ольга Юріївна
Відповідальний за підготовку облікових документів	Титок Вікторія Вікторівна
Реєстратор	Юрченко Тетяна Анатоліївна
Керівник відділу УкрІНТЕІ, що є відповідальним за реєстрацію наукової діяльності	Юрченко Тетяна Анатоліївна