

Федеральное агентство по образованию
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
Экономический факультет

И.В. Новикова, Л.Я. Полянская

ЭКОНОМИКА ГОРОДА

Учебное пособие

*Рекомендовано ДВ РУМЦ
в качестве учебного пособия для студентов вузов региона*

Благовещенск
2010

*Печатается по решению
Учебно-методического совета
Амурского государственного университета*

Новикова И.В., Полянская Л.Я.

Экономика города : учебное пособие. – Благовещенск: Изд-во Амур. гос. ун-та, 2010.- 134 с.

Пособие предназначено студента всех форм обучения специальности 080504 «Государственное и муниципальное управление» для успешного освоения дисциплины «Экономика города». В пособии по каждой теме представлены: краткий теоретический материал, основные понятия, вопросы для самоконтроля, темы для самостоятельного изучения; даны вопросы для подготовки к экзамену, а также список рекомендуемой литературы, структурно-логические схемы. Пособие может использоваться преподавателями, студентами и другими заинтересованными лицами.

Рецензенты: В.А. Уваров, профессор кафедры «Менеджмент, государственное и муниципальное управление» Дальневосточной академии госслужбы, д.э.н., профессор
К.Г. Янковская, ст. преподаватель кафедры «Экономики и финансов» Дальневосточной государственной социально-гуманитарной академии, к.э.н.

©Амурский государственный университет, 2010

©Новикова И.В., Полянская Л.Я., 2010

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность дисциплины «Экономика города» определена современным уровнем развития муниципальных отношений в общей системе связей – наша страна проходит новый для нас путь организации жизнедеятельности территорий в форме муниципального образования.

Цель преподавания дисциплины – на основе полученных студентами знаний по экономике города сформировать понимание принципов деятельности органов местного самоуправления в сфере экономического развития территории муниципального образования, сформировать знание об основных формах и методах работы и навыки принятия управленческих решений в сфере экономического развития территории.

К задачам изучения дисциплины относятся:

- ознакомление студентов с основными принципами и закономерностями формирования городского (муниципального) хозяйства;
- получение студентами теоретических знаний необходимых для обоснования и принятия решений, связанных с управлением системами жизнеобеспечения городов;
- овладение студентами практических навыков необходимых для обоснования и принятия решений, связанных с управлением системами жизнеобеспечения городов.
- получение представления об основных проблемах развития экономики города в современной России;
- освещение состояния экономики городов в зарубежных странах и их опыт в решении местных проблем;
- ознакомление студентов с нормативными основами деятельности, структурой и функциями органов местного самоуправления в сфере управления экономическим развитием территории муниципального образования;
- закрепление у студентов знаний об основных формах и методах

работы местных органов в системе развития городского хозяйства.

При изучении данной дисциплины используются знания, полученные в результате изучения курсов экономических дисциплин и государственного и муниципального управления.

Изучение «Экономики города» призвано развить и закрепить у студентов понимание основного содержания работы местных органов власти (местной администрации и совета народных депутатов), круга основных задач этих органов, а также помочь студентам выработать навыки по подготовке и принятию решений в муниципальных органах власти и управления.

Цель учебного пособия «Экономика города» - помочь студентам очной, заочной и сокращенно-заочной форм обучения в самостоятельном изучении дисциплины. Учебное пособие направлено на расширение и углубление знаний студентов в области управления экономикой городского хозяйства. Обширный список литературы отвечает основным направлениям и современному состоянию дисциплины. Структурно-логические схемы предназначены для наглядного видения теоретического материала.

1. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Тема 1. Местное самоуправление и муниципальное экономическое развитие

Город и государство; понятие город; гражданское общество и город; классификация городов; экономико-географическое положение городов; основные типы местного общественного блага; муниципальная экономическая политика; местное самоуправление; теории местного самоуправления.

Тема 2. Муниципальные финансы

Общественные финансы, муниципальный бюджет, межбюджетные отношения, инвестиционная политика муниципалитетов.

Тема 3. Рынок недвижимости в экономике города

Недвижимость как экономическая категория, рынок недвижимости, оценка недвижимости.

Тема 4. Жилищно-коммунальное хозяйство

Предприятия и организации ЖКХ, система управления ЖКХ города, жилищно-коммунальные услуги, тарифная политика.

Тема 5. Управление жилищной сферой города

Управление недвижимостью в жилищной сфере, регулирование рынка жилья, жилищные субсидии, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для развития жилищного строительства.

Тема 6. Градорегулирование как метод управления развитием территории

Сущность градорегулирования, градостроительное зонирование территории, генеральный план развития города.

Тема 7. Содействие развитию малого предпринимательства

Малое предпринимательство, правовые основы деятельности органов местного самоуправления по развитию субъектов малого

предпринимательства, государственная поддержка малого предпринимательства.

Тема 8. Муниципальный заказ

Муниципальные нужды, комиссии по размещению заказов, формы размещения заказов.

Тема 9. Городской пассажирский транспорт

Характеристика городского пассажирского транспорта, управление городским пассажирским транспортом.

Тема 10. Инженерная инфраструктура муниципального образования

Нормативно-правовое регулирование инженерной инфраструктуры, организация энерго- и теплоснабжения, организация систем водоснабжения и водоотведения.

Тема 11. Управление социальной сферой города

Управление здравоохранением в городе, управление образованием, управление сферой культуры, социальная защита населения.

Тема 12. Планирование муниципального экономического развития

Содержание стратегического планирования, основы разработки документов стратегического планирования, структура документов стратегического планирования.

2. КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПО ТЕМАМ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ, ТЕМЫ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ИЗУЧЕНИЯ, ПРИМЕРЫ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ

Тема 1. Местное самоуправление и муниципальное экономическое развитие

План

1. Город и государство. Понятие город. Гражданское общество и город.
2. Классификация городов. Экономико-географическое положение городов.
3. Основные типы местного общественного блага.
4. Муниципальная экономическая политика.
5. Местное самоуправление. Теории местного самоуправления.

Нормативно-правовые акты:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 19.12.2004 № 190-ФЗ.

Конституция РФ.

СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ

1. Город как социально-экономическая система характеризуется:
 - а) состоянием;
 - б) поведением;
 - в) коммуникативностью;
 - г) устойчивостью;
 - д) самоорганизацией;
 - е) структурированностью.

Подсистемы материально-вещественной структуры города:

- 1) территория;
- 2) население;

- 3) градообразующая сфера;
- 4) градообслуживающая сфера или городское хозяйство;
- 5) социальная сфера.

Градообразующими являются предприятия и организации, продукция и услуги которых в основном поставляются за пределы города.

Градообразующие функции делятся на:

- центральные (разнообразное обслуживание окружающей город территории);
- специальные (специализирующиеся на какой-либо отрасли в масштабах всей страны или ее крупной части).

Градообразующая и социальная сферы формируют в совокупности *городскую инфраструктуру*. Градостроительный кодекс РФ подразделяет городскую инфраструктуру на инженерную (здания, сооружения), транспортную (коммуникации) и социальную.

Предприятия градообслуживающей сферы обеспечивают содержание жилищного фонда, предоставляют населению жилищные, коммунальные, транспортные, бытовые, торговые и другие услуги.

Учреждения и организации социальной сферы предоставляют населению медицинские, образовательные, культурные, досуговые, физкультурно-спортивные и другие услуги, создают рабочие места.

Городам принято называть крупное поселение, население которого занято преимущественно несельскохозяйственным трудом.

Таблица 1

Основные различия между городскими и сельскими поселениями

<i>Сельское поселение</i>	<i>Городское поселение</i>
Правовой статус сельского поселения	Правовой статус городского поселения или городского округа
Инженерная инфраструктура децентрализована и поддерживается самими жителями	Инженерная инфраструктура централизована и обслуживается специализированными службами
Господство сельскохозяйственных видов занятости	Господство несельскохозяйственных видов занятости
Наличие личного подворья у	Отсутствие личного подворья,

жителей, определяющее стиль и образ их жизни	ограничивающего трудовую деятельность жителей местом работы
Характер застройки: малоэтажная, малоквартирная	Характер застройки: многоэтажная, многоквартирная
Закрываемые сделки имеют, как правило, личностный характер и вызывают низкий уровень транзакционных издержек	Закрываемые сделки осуществляются, как правило, между малознакомыми людьми и вызывают высокий уровень транзакционных издержек

2. Города классифицируют по следующим признакам:

численность населения;

административное значение;

народно-хозяйственное значение;

местные естественно-исторические особенности;

характер застройки.

В соответствии с градостроительными нормами (СНиП 2.07.01-89*) города классифицируются по численности населения на следующие категории:

- малые (до 50 тыс. жителей);
- средние (от 50 тыс. до 100 тыс.);
- большие (от 100 тыс. до 250 тыс.);
- крупные (от 250 тыс. до 1000 тыс.);
- крупнейшие (свыше 1 млн. жителей).

Типы городов России:

а) центральные места:

столица (Москва);

центры экономических районов (Краснодар, Воронеж);

центры субъектов Федерации (Иваново, Благовещенск);

межрайонные центры (Савелов, Орск);

районные центры (Подольск, Козельск);

внутрирайонные центры (Мытищи);

б) специализированные центры:

промышленные (Тула, Тольятти);
транспортные (Находка, Новороссийск);
научные (Дубна, Пушино);
туристические (Углич, Суздаль);
курортные (Сочи, Анапа).

Структура экономико-географического положения города (И.М. Майергоуз):

I. Основные территориальные отношения.

1. Отношения к элементам общественного производства:

промышленно-географическое;
аграрно-географическое;
транспортно-географическое;
сбыто-географическое;
демогеографическое.

2. Отношения к ареалам:

внутриареальное;
межареальное.

II. Производные территориальные отношения:

на грузопотоках;
на пассажиропотоках;
взаиморасположение.

III. Интегральные территориальные отношения:

микрорасположение;
мезорасположение;
макрорасположение;
мегаположение.

3. *Общественные блага* – это такие товары и услуги, которые потребитель не может выбирать, присваивать и хранить индивидуально или мелкогрупповым способом; отсутствует связь их оплаты со спросом и

предложением, они не подпадают под действие рыночного механизма в полной мере.

Таблица 2

Преимущества централизации и децентрализации производства общественных благ

Централизованное производство	Децентрализованное производство
Экономия на масштабе	Различия во вкусах
Регулирование внешних эффектов	Доступ к информации
Предотвращение «экспорта проблем» и «импорта выгод»	Стимулирование межрегиональной конкуренции
Стандартизация качества благ	Возможность экспериментирования в локальных масштабах

Таблица 3

Пригодность общественных благ для исполнения на местном уровне

<i>Предмет потенциального ведения</i>	<i>Ареал доступности</i>	<i>Ареал полезности</i>	<i>Экономия на масштабе</i>
Канализационная сеть, освещение улиц	Малый	Низкий	Нет
Дороги местного значения	Да, для транзита	Низкий	Нет
Вывоз и переработка мусора	Нет	Низкий	Частично да, при переработке мусора
Газо-, водо-, электроснабжение	Нет	Низкий	Частично да, в процессе производства
Культура, досуг	Иногда существенный	Низкий	Частично да, театры, концертные залы
Пожарная охрана	Да, во время больших пожаров	Низкий	Да, в случае проведения масштабных операций
Школьное образование	В зависимости от типа школ	Повышенный	Да, общеобразовательные школы
Полиция	Малый	Низкий	Да, в случае проведения масштабных операций
Муниципальный транспорт	Заметный	Низкий	Частично да
Здравоохранение	В зависимости от вида услуги	Повышенный	Специализированные больницы

Продолжение таблицы

Высшее образование	Большой	Повышенный	Частично да
Дороги федерального значения	Большой	Повышенный	Да
Социальная помощь	Большой	Высокий	Частично да
Борьба с безработицей	Большой	Высокий	Да
Борьба с инфляцией	Все население страны	Высокий	Да
Правовая система, денежно-валютная сфера	Все население страны	Высокий	Да
Внешняя политика, оборона	Все население страны	Высокий	Да

4. Муниципальная экономическая политика продолжает и конкретизирует федеральную и региональную политику. *Экономическая политика муниципального сектора* выражается системой локальных мер регулирующего характера, осуществляемых органами местного самоуправления в пределах их компетенции.

Муниципальный сектор – совокупность первичных единиц – муниципальных образований, каждое из которых представляет форму территориальной организации и деятельности населения, сочетает производственные, социальные, управленческие функции на определенной территории.

Основные признаки муниципального образования:

общность территории;

наличие муниципальной собственности и местного бюджета;

наличие органов местного самоуправления.

Направления, факторы и методы реализации экономической политики отражаются в *плане комплексного социально-экономического развития муниципального образования*. Это долгосрочная программа, отражающая представления общественности, деловых кругов, органов власти и управления о перспективах, приоритетах, целях, задачах развития и методах их решения в интересах местного населения.

5. Конституция РФ определяет *местное самоуправление* как самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью.

В границах муниципального образования местное самоуправление нацелено на развитие местного хозяйства, жилищно-коммунального обслуживания, социальной сферы, удовлетворение повседневных нужд людей.

Теории местного управления и хозяйства:

общественные теории (У.Ф. Аренс, А. Майер, О. Лабанд):

хозяйственная теория;

юридическая теория;

политическая теория;

государственная теория (Л. Штейн, А. Градовский, М. Свешников);

государственно-общественная теория (большинство современных ученых):

теория «социального обслуживания».

Таблица 4

Основные теории местного самоуправления

<i>Теория</i>	<i>Основной постулат</i>
общественная теория	Строгое разграничение государственных и общинных дел
хозяйственная теория	Приоритет хозяйственной самостоятельности общины
юридическая теория	Приоритет юридической самостоятельности общины
политическая теория	Приоритет принципа отделения должностных лиц общины от госслужбы
государственная теория	Общинные дела – часть государственных дел, переданных для исполнения на места
Государственно-общественная теория	Выполнение общинной как местных, так и государственных дел
теория «социального обслуживания»	Главная задача органов местного самоуправления – организация обслуживания населения.

Основные понятия

Город, градообразующее предприятие, городская инфраструктура, городское поселение, сельское поселение, общественное благо, муниципальное хозяйство, муниципальный сектор.

Вопросы для самоконтроля

1. Охарактеризуйте город как социально-экономическую систему.
2. Охарактеризуйте материально-вещественную структуру города.
3. Перечислите основные функции городов.
4. Дайте классификацию городов.
5. Охарактеризуйте структура экономико-географического положения города.
6. Дайте определение и приведите примеры общественного блага.
7. В чем заключаются муниципальная экономическая политика?
8. Каковы отличия органов местного самоуправления от органов государственной власти, вызванные общественным характером этой власти?
9. Охарактеризуйте основные теории местного самоуправления.

Темы для самостоятельного изучения

1. История экономики города за рубежом.
2. История экономики российских городов.

Литература: Черняк В.З. Экономика города: Учебное пособие/ В.З. Черняк, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко. – М.: КНОРУС, 2010. – 368 с.

Пример решения задач

Условие:

Определите среднегодовую стоимость основных средств муниципального предприятия, используя известные вам способы. Данные для решения:

Данные для решения

Показатель	Значение, тыс. руб.
Стоимость на начало года	
Стоимость введенных основных средств:	15 000
в марте	200
июне	150
августе	250
Стоимость выбывших основных средств:	
в феврале	100
октябре	300

Решение:

Используя приведенные данные, можно рассчитать среднегодовую стоимость основных средств двумя способами: без учета месяца ввода-вывода основных средств; с учетом месяца ввода-вывода основных средств.

Произведем расчет среднегодовой стоимости, не учитывая при этом месяц, в котором объекты основных средств были введены или выбыли:

$$C_{cp} = \frac{C_{н.г} + C_{к.г}}{2}$$

Стоимость на начало года приводится в условии задачи. Стоимость на конец года определяем по формуле

$$C_{к.г} = C_{н.г} + C_{введ} - C_{выб},$$

$$C_{к.г} = 15\,000 + (200 + 150 + 250) - (100 + 300) = 15\,200 \text{ тыс. руб.}$$

Тогда

$$C_{cp} = (15\,000 + 15\,200) / 2 = 15\,100 \text{ тыс. руб.}$$

Если учесть, что ввод-вывод основных средств в течение года осуществляется неравномерно, можно найти среднегодовую стоимость другим способом:

$$C_{cp} = C_{н.г} + \frac{M_1}{12} C_{введ} - \frac{M_2}{12} C_{выб}.$$

При расчете по этой формуле не следует забывать, что M_1 и M_2 – это, соответственно, число полных месяцев с момента ввода или выбытия объекта

(группы объектов) до конца года. Таким образом,

$$C_{cp} = 15\,000 + (9 / 12 \cdot 200 + 6 / 12 \cdot 150 + 4 / 12 \cdot 250) - \\ - (10 / 12 \cdot 100 + 2 / 12 \cdot 300) = 15\,175 \text{ тыс. руб.}$$

Результаты расчета по двум способам показывают, что при неравномерном вводе-выводе объектов основных средств более простой способ дает неточный результат.

Тема 2. Муниципальные финансы

План

1. **Общественные финансы.**
2. **Муниципальный бюджет.**
3. **Межбюджетные отношения.**
4. **Инвестиционная политика муниципалитетов.**

Нормативно-правовые акты:

Бюджетный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 31.07.1998 № 145-ФЗ.

Налоговый кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ст. 12, 15, Глава 31, ст. 387).

Федеральный закон от 09.12.1991 № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц».

Бюджетное Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 25.05.2009 «О бюджетной политике в 2010 - 2012 годах».

Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 25 декабря 2008 года № 145н «Об утверждении Указаний о порядке применения бюджетной классификации Российской Федерации».

Федеральный закон «Об особенностях эмиссии и обращения государственных и муниципальных ценных бумаг» от 29.07.1998 № 136-ФЗ.

Федеральный закон «О налогах на имущество физических лиц», Закон РФ от 09.12.1991 № 2003-1.

Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ.

Федеральный закон «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09.07.1999 № 160-ФЗ.

1. *Муниципальные финансы* составляют совокупность денежных средств, используемых для решения вопросов местного значения.

В каждой административно-территориальной единице доходы и расходы хозяйствующих субъектов и органов власти включаются в сводный финансовый баланс, характеризующий финансовую обеспеченность конкретного муниципального образования с учетом деятельности предприятий и организаций независимо от формы собственности.

Доходы финансового баланса включают средства хозяйствующих субъектов, бюджетные и внебюджетные средства. Бюджетные доходы составляют денежные средства, поступающие в безвозмездном и безвозвратном порядке в соответствии с законодательством в распоряжении органов местного самоуправления. Налоговые доходы включаются в сумме поступлений от налогов и сборов, собираемых на территории муниципального образования, включая все виды налогов с учетом их последующего перераспределения по уровням бюджетной системы.

Расходы также определяются по хозяйствующим субъектам и органу власти за счет местного бюджета и внебюджетных фондов.

2. Законодательные основы бюджетного устройства города закреплены в Бюджетном кодексе РФ и Федеральном законе «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» № 131-ФЗ.

Бюджет города – форма образования и расходования денежных средств, предназначенных для финансового обеспечения общегородских задач и функций, отнесенных к предметам ведения города, как субъекта РФ.

Бюджеты территориальных государственных внебюджетных фондов города - форма образования и расходования денежных средств, образуемых вне бюджета города в порядке, установленном федеральным законодательством.

Доходы местных бюджетов подразделяются на собственные и субвенции на выполнение делегированных государственных полномочий.

Собственные доходы:

средства от самообложения граждан;
от местных налогов и сборов;
от региональных налогов и сборов;
от федеральных налогов и сборов;
безвозмездные перечисления из бюджетов других уровней;
от имущества, находящегося в муниципальной собственности;
часть прибыли муниципальных унитарных предприятий и часть доходов от оказания платных услуг;
штрафы, устанавливаемые органами местного самоуправления;
добровольные пожертвования;
иные поступления.

Исключительно из бюджета города финансируются расходы, имеющие общегородское значение:

обеспечение функционирования органов государственной власти;
обслуживание и погашение долга города;
обеспечение функционирования городского наземного пассажирского транспорта;
проведение общегородских выборов и референдумов;
формирование муниципальной собственности;
содержание правоохранительных органов, органов по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям, предоставленных федеральными законами городу как субъекту РФ;
проведение мероприятий по поддержке промышленности и малого предпринимательства;
финансирование учреждений социальной сферы общегородского значения;
обеспечение реализации городских целевых программ;
другое.

Бюджет города должен быть сбалансирован, то есть объем расходов бюджета должен соответствовать суммарному объему его доходов и поступлений из источников финансирования его дефицита.

Дефицит бюджета – превышение всеми расходами бюджета всех доходов. Дефицит местного бюджета не может превышать 10 % доходов без учета финансовой помощи из федерального и регионального бюджетов, а муниципальный долг не должен превышать дохода бюджета этого уровня без учета финансовой помощи из бюджетов других уровней.

Источники финансирования дефицита местного бюджета:

муниципальные займы, в том числе в виде ценных бумаг;

кредиты банков;

бюджетные ссуды и кредиты;

изменение остатков средств на счетах муниципальных образований.

Лимит объема заимствований – не выше 15 % расходов местного бюджета. Целью заимствований может быть только финансирование инвестиционных проектов, а не текущие бюджетные расходы.

3. *Межбюджетные отношения* – взаимоотношения между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления по вопросам регулирования бюджетных правоотношений, организации и осуществления бюджетного процесса. Они предполагают обеспечение равенства бюджетных прав нижестоящего уровня власти перед вышестоящим уровнем, разграничение доходов бюджетов по вертикали и по горизонтали, выравнивание бюджетной обеспеченности. Регулирование межбюджетных отношений затрагивает вопросы формирования расходных обязательств, доходных источников, предоставления межбюджетных трансфертов и др.

Объектом межбюджетных отношений в широком смысле являются все финансовые ресурсы, передаваемые из бюджета одного уровня в бюджет другого уровня бюджетной системы, а в узком смысле их содержание ограничивается дотациями для выравнивания бюджетной обеспеченности.

Принципы межбюджетных отношений:

субъекты РФ обязаны предоставлять муниципальным образованиям финансовые, материальные и иные ресурсы для решения вопросов местного значения при недостаточности их собственной доходной базы;

бюджетная обеспеченность муниципальных образований должна быть выровнена с учетом установленных критериев;

финансовая помощь муниципальным образованиям в целях восполнения недостатка средств или выравнивания бюджетной обеспеченности не должна подрывать стимулы к увеличению собственных доходных источников.

Формы оказания финансовой помощи:

дотации;

субвенции и субсидии;

бюджетные ссуды.

Таблица 6

Федеральное и региональное регулирование межбюджетных отношений

<i>Элемент системы межбюджетных отношений</i>	<i>Регулирование федеральными законами</i>	<i>Регулирование законами субъектов РФ</i>
Расходные обязательства муниципальных образований		
Перечень вопросов местного значения	Установлен ст.14-16 131-ФЗ	Не допускается
Определение субъектами РФ объема обязательства местных бюджетов по вопросам местного значения	п.3 ст. 18 131-ФЗ п.2 ст. 86 120-ФЗ	Не допускается

4. *Инвестиции* – расходы бюджета или затраты хозяйствующих субъектов, связанных с вложением средств с основной капитал и прирост запасов.

В расходах на инвестиции в балансе финансовых ресурсов отражаются капитальные вложения за счет средств бюджетов всех уровней.

Капитальные вложения – инвестиции в основной капитал, в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента и другие затраты.

Формы осуществления инвестиционной деятельности в городе:

инвестирование, осуществляемое гражданами, негосударственными предприятиями, хозяйственными ассоциациями, объединениями и обществами, а также общественными и религиозными организациями, другими юридическими лицами, основанными на коллективной собственности;

государственное и муниципальное инвестирование;

иностранное инвестирование;

совместное инвестирование.

Объектом инвестиционной деятельности может стать любое имущество и имущественные права.

Субъектами инвестиционной деятельности являются инвесторы, заказчики, исполнители работ, пользователи объектов инвестиционной деятельности и другие участники.

В муниципальном секторе инвестиционная деятельность может финансироваться за счет собственных финансовых ресурсов и внутрихозяйственных резервов инвестора, заемных средств инвестора, привлеченных финансовых средств инвестора, денежных средств, централизуемых объединениями предприятий в установленном порядке, ассигнований из государственного бюджета, местных бюджетов и внебюджетных фондов, иностранных инвестиций.

Инструменты муниципальной инвестиционной политики:

муниципальный заказ на производство нужной продукции;

льготное налогообложение производства нужной городу продукции.

гарантии администрации региона кредитным организациям по возврату выданных инвесторам кредитов;

дотации инвесторам в связи с временной невыгодностью производства нужной городу продукции;

проведение конкурсов и торгов на право производить нужную для города продукцию;

ценовые компенсации на продукцию инвестора, в которой нуждается администрация города.

Основные понятия

Муниципальные финансы, бюджет, доходы бюджета, расходы бюджета, бюджеты территориальных государственных внебюджетных фондов города, дефицит, межбюджетные отношения, дотации, субвенции, субсидии, бюджетные ссуды, инвестиции, инвестиционная деятельность, капитальные вложения.

Вопросы для самоконтроля

1. Охарактеризуйте категорию муниципальные финансы.
2. Что включается в доходы и расходы муниципального бюджета?
3. Каковы источники покрытия дефицита бюджета города?
4. Охарактеризуйте межбюджетные отношения на территории РФ.
5. В чем заключается инвестиционная политика города?

Темы для самостоятельного изучения

1. Перераспределение расходных обязательств.
2. Федеральное и региональное регулирование межбюджетных отношений.
3. Характеристика децентрализации бюджетной системы России.

Литература: «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» (№ 45-ФЗ от 4 июля 2003 г.)

«Об общих принципах организации местного самоуправления» (№ 131-ФЗ от 6 октября 2003 г.)

Экономика муниципального сектора: учеб. пособие/ Под ред. А.В. Пикулькина. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2008. – 464 с.

Пример решения задач

Условие:

Рассчитать объем поступлений налога на доходы физических лиц в бюджет муниципального образования, если известен фонд заработной платы отчетного периода, индексы роста ФЗП на прогнозный период. Ставка налога на доходы физических лиц оставляет 13 %

Таблица 7

Исходные данные

Фонд начисленной з/платы всех работников	млн. руб.	13144,3				
Индекс роста ФЗП	% к предыдущему году		125,98	109,40	108,0	110,7

Решение:

Прогнозные значения ФЗП определяются как произведение базового значения ФЗП на индекс роста. Сумма налога на доходы физических лиц рассчитывается как произведение ФЗП на ставку налога. Результаты сводятся в таблицу.

Таблица 8

Полученные данные

Фонд начисленной з/платы всех работников	млн. руб.	13144,3	16560,4	18117,0	19566,3	21660,0
Темпы роста ФЗП	% к предыдущему году		125,98	109,40	108,0	110,7
Сумма НДФЛ	млн. руб.	1708,8	2151,9	2355,2	2543,6	2815,8

Тема 3. Рынок недвижимости в экономике города

План

1. Недвижимость как экономическая категория.
2. Рынок недвижимости.
3. Оценка недвижимости.

Нормативно-правовые акты:

Водный кодекс Российской Федерации от 03.07.06 № 74-ФЗ.

Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.97 № 60-ФЗ.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.01 № 136-ФЗ.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.94 № 51-ФЗ.

Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ.

Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ;

Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации в части совершенствования земельных отношений» от 22.07.2008 № 141-ФЗ;

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ;

Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ;

Федеральный закон «О концессионных соглашениях» от 21.07.2005 № 115-ФЗ.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;

Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14.11.2002 № 161-ФЗ;

Федеральный закон «Об автономных учреждениях» от 03.11.2006 № 174-ФЗ;

Федеральный закон «О некоммерческих организациях» от 12.01.1996 № 7-ФЗ;

Постановление Правительства Амурской области от 22.12.2007 № 33 (в ред. от 28.12.2007 № 47) «Об утверждении результатов актуализации кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Амурской области».

1. *Недвижимость* (недвижимая вещь, недвижимое имущество) – это участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами, а также зданиями и сооружениями.

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся подлежащие государственной регистрации суда воздушные и морские, внутреннего плавания, космические объекты, и др.

В состав недвижимости применительно к городскому рынку можно выделить:

- земельный участок;
- жилое помещение (дом, квартира, комната);
- нежилое помещение;
- предприятие;
- здание и сооружение.

Жилым признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан. Не допускается размещение в жилых домах промышленных производств.

В состав *предприятия* как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности.

Здание представляет собой архитектурно-строительный объект, назначением которого является создание условий труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – технические объекты, которые создают необходимые условия для производственных процессов, а также отдельные инженерно-строительные объекты, предназначенные для целей непромышленного обслуживания.

Классификация объектов недвижимости:

по происхождению (естественные природные объекты; искусственные объекты);

по назначению (свободные земельные участки и природные комплексы; постройки для жилья, офисов и прочие);

по масштабу (земельные массивы, комплексы зданий и сооружений:

многоквартирный жилой дом;

жилой дом многоквартирный;

секция (подъезд);

этаж секции;

квартира;

комната;

дача;

комплекс административных зданий;

здание;

помещение или часть здания);

по готовности к использованию (готовые, требующие реконструкции и капитального ремонта, требующие завершения строительства).

Правоотношения в области недвижимости – отношения по поводу владения, использования и распоряжения земельными участками, которые регулируются земельным и градостроительным законодательством, а также по поводу иных объектов недвижимости, регулируемые гражданским законодательством РФ с учетом норм градостроительного и земельного законодательства.

Собственники объектов недвижимости:

граждане и юридические лица;

Российская Федерация и субъекты Российской Федерации;

муниципальная собственность.

Управление земельными ресурсами включает вовлечение участков в экономический оборот, их перераспределение в пользу эффективных

субъектов хозяйствования, разработку правил землепользования, ведение земельного кадастра и другие функции.

Формы участия муниципальной власти в земельных отношениях:

национализация, муниципализация, экспроприация, право преимущественного потребления;

обмен земельными участками, передача титулов;

купля-продажа земельных участков на открытом рынке;

взимание налогов, штрафов с землепользователей, освобождение от налогов;

установление правил застройки;

заключение соглашений и застройке.

Муниципальное предприятие как организационно-правовая форма является унитарным и принадлежит муниципальному образованию.

По уровню правовой и хозяйственной самостоятельности муниципальные предприятия и учреждения делятся на группы:

не наделенные ни правовой, ни хозяйственной самостоятельностью; они имеют собственные органы управления, но по существу являются подразделениями местной администрации, их доходы и расходы интегрированы в местный бюджет;

имеющие хозяйственную самостоятельность, юридический статус, они выведены из структуры администрации, но наиболее важные решения по вопросам их деятельности принимает администрация, в местном бюджете отражаются лишь результаты финансовой деятельности;

действующие полностью на коммерческой основе.

Муниципальные учреждения – некоммерческие организации, на которые не распространяется требование рыночной доходности, они финансируются за счет местных и региональных бюджетов, платных услуг населению по смете исходя из предполагаемых затрат на содержание.

Источники формирования имущества муниципального учреждения:

регулярные и единовременные поступления из местного бюджета;

добровольные имущественные взносы и пожертвования;
выручка от реализации товаров, работ, услуг;
дивиденды (доходы и проценты), получаемые по акциям, облигациям,
другим ценным бумагам и вкладам;
доходы, получаемые от собственности муниципального учреждения;
другие не запрещенные законом поступления.

Автономное учреждение – некоммерческая организация, созданная Российской Федерацией, субъектом РФ или муниципальным образованием для выполнения работ, оказания услуг в целях осуществления предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий органов государственной власти, полномочий органов местного самоуправления в сферах науки, образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта, а также в иных сферах.

Автономное учреждение является юридическим лицом и от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Автономное учреждение отвечает по своим обязательствам закрепленным за ним имуществом, за исключением недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленных за ним учредителем или приобретенных автономным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества. Собственник имущества автономного учреждения не несет ответственность по обязательствам автономного учреждения.

Доходы автономного учреждения поступают в его самостоятельное распоряжение и используются им для достижения целей, ради которых оно создано, если иное не предусмотрено законом. Собственник имущества автономного учреждения не имеет права на получение доходов от осуществления автономным учреждением деятельности и использования закрепленного за автономным учреждением имущества.

Имущество автономного учреждения закрепляется за ним на праве оперативного управления в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Собственником имущества автономного учреждения является учредитель (Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование). Земельный участок, необходимый для выполнения автономным учреждением своих уставных задач, предоставляется ему на праве постоянного (бессрочного) пользования.

2. На рынке недвижимости в качестве товара выступают права на объекты недвижимости. Регистрация прав осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Права на объекты недвижимости становятся товаром только после государственной регистрации их в одном из кадастров или реестров недвижимости.

Специфические признаки рынка недвижимости:

географические (местонахождение на территории города);

исторические (периоды постройки объекта);

состояние инфраструктуры в микрорайоне объекта недвижимости;

невзаимозаменяемость спроса на объекты недвижимости;

обязательная государственная регистрация всех сделок на рынке недвижимости;

сопутствующие затраты вложению капитала в недвижимость, которые выражаются в виде:

затрат по поддержанию объекта недвижимости в нормальном состоянии;

ежегодного налога на владение недвижимостью;

налогов и сборов на сделки с недвижимостью.

Риэлторская деятельность – осуществляемая на постоянной основе профессиональная деятельность по оказанию за вознаграждение услуг при совершении операций с объектами недвижимости, а также иная коммерческая профессиональная деятельность на рынке недвижимости.

Виды деятельности риэлтора:

агент или поверенный;

брокер;

дилер;

посредник;

организация торговли недвижимым имуществом;

создание отдельных объектов недвижимости с целью последующей их продажи или передачи в возмездное пользование;

доверительное управление недвижимым имуществом;

представление консультационных услуг.

Факторы, оказывающие влияние на спрос и предложение на рынке недвижимости:

местоположение объекта недвижимости;

доходы населения и уровень развития бизнеса;

наличие финансовых и кредитных ресурсов;

состояние конкуренции и альтернативных смежных рынков;

цены на рынке недвижимости и уровень арендной платы;

риски инвестиций в недвижимость и стоимость строительства;

цены и тарифы на коммунальные услуги и энергоресурсы;

демографические тенденции;

образовательный уровень населения и тенденции его изменения, изменение социальной структуры населения;

уровень преступности;

налоговый режим, правовые и экономические условия получения прав на застройку или реконструкцию;

условия окружающей среды, уровень развития инфраструктуры, обеспечение транспортными сетями, экологическая обстановка.

3. Для органов местного самоуправления проведение оценки объектов недвижимости и другого имущества необходимо как для целей распоряжения

муниципальным имуществом, так и для целей утверждения ставок для налогообложения физических лиц.

Оценка имущества на территории муниципального образования может быть рыночной и массовой.

Рыночная оценка осуществляется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Оценку имущества осуществляют лица, определенные законом в качестве субъектов оценочной деятельности.

Массовая оценка осуществляется в процессе проведения работ по индивидуализации объектов недвижимости в целях налогообложения, носит принудительный характер.

Применяются три подхода к оценке:

сравнительный (отражает состояние рынка недвижимости путем обработки информации о ценах продаж объектов и ценах предложений о продаже объектов недвижимости того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект);

доходный (включает методы, опирающиеся на анализе экономического развития региона, в котором находится оцениваемый объект, рынка аренды помещений, аналогичному оцениваемому объекту и анализу конструктивно-технологических и планировочных особенностей оцениваемого объекта);

затратный (отражает затраты на строительство здания и приобретение прав на использование земельного участка).

Группы принципов оценки недвижимости:

принципы, основанные на представлении пользователя (принцип полезности, принцип замещения, принцип ожидания);

принципы, связанные с землей и улучшениями (принцип остаточной продуктивности, принцип вклада, принцип изменяющихся доходов, принцип сбалансированности, принцип экономического разделения);

принципы, связанные с рыночной средой (принцип спроса и предложения, принцип конкуренции, принцип жизненного цикла, принцип зависимости, принцип соответствия).

Помимо определения рыночной стоимости объекта, дается определение видов стоимости, отличной от рыночной:

- стоимость объекта оценки ограниченным рынком товаров;
- стоимость замещения объекта оценки;
- стоимость воспроизводства объекта оценки;
- стоимость объекта при существующем исполнении;
- инвестиционная стоимость объекта оценки;
- стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
- ликвидационная стоимость объекта оценки;
- утилизационная стоимость объекта оценки;
- специальная стоимость объекта оценки.

Основные понятия

Недвижимость, правоотношения в области недвижимости, муниципальные предприятия, муниципальные учреждения, автономное учреждение, затратный подход, доходный подход, сравнительный подход, риэлторская деятельность.

Вопросы для самоконтроля

1. Охарактеризуйте недвижимость как экономическую категорию.
2. Каковы правоотношения в области недвижимости?
3. Дайте определение рынка недвижимости.
4. В чем состоит управление недвижимостью в жилищной сфере?
5. Каковы особенности оценки недвижимости?
6. Охарактеризуйте подходы к оценке недвижимости.

Темы для самостоятельного изучения

Методы, входящие в сравнительный, затратный и доходный подходы к оценке недвижимости.

Литература: Управление имуществом в муниципальных образованиях: учебное пособие/ Под ред. А.А. Завьялова. – М.: ВШПП, 2006. – 320 с.

Управление муниципальным имуществом: учебное пособие. – М.: АНХ, 2007. – 944 с.

Пример решения задачи

Условие:

Первоначальная стоимость группы объектов недвижимости на 1 января составляла 160 тыс. руб., срок фактической эксплуатации – 3 года.

Рассчитайте остаточную стоимость и коэффициент износа на ту же дату, если амортизация начисляется а) линейным способом; б) способом уменьшаемого остатка (коэффициент ускорения 2); в) способом суммы чисел лет срока полезного использования. Для данной группы объектов определен срок полезного использования 10 лет.

Решение:

При решении данной задачи исходим из того, что остаточная стоимость представляет собой первоначальную стоимость за минусом износа, а сумма начисленного износа – сумму амортизации за весь период фактического использования объекта. Поэтому решение начнем с расчета суммы износа по каждому из способов амортизации.

а) Произведем расчет по линейному способу. Годовую сумму амортизации определяем по формуле

$$A = \frac{C_{\text{нагр}} \cdot H_a}{100}$$

Норма амортизации может быть установлена следующим образом:

$$H_a = 1 / T \cdot 100$$

Рассчитаем норму амортизации при сроке полезного использования 10 лет:

$$H_a = 1 / 10 \cdot 100 = 10 \%$$

Амортизация за год составит

$$A = 160 \cdot 10 / 100 = 16 \text{ тыс. руб.}$$

При этом способе сумма амортизации каждый год одинакова, поэтому износ за три года равен

$$I = 16 \cdot 3 = 48 \text{ тыс. руб.}$$

б) Проведем расчет по способу уменьшаемого остатка. Для определения амортизации используем следующую формулу:

$$A = C_{\text{ост}} \frac{kH_a}{100}$$

Амортизация за первый год составит

$$A_1 = 160 \cdot 2 \cdot 10 / 100 = 32 \text{ тыс. руб.,}$$

за второй год –

$$A_2 = (160 - 32) \cdot 2 \cdot 10 / 100 = 25,6 \text{ тыс. руб.,}$$

за третий год –

$$A_3 = (160 - 32 - 25,6) \cdot 2 \cdot 10 / 100 = 20,48 \text{ тыс. руб.}$$

Износ за три года рассчитаем как сумму амортизации за три года:

$$I = 32 + 25,6 + 20,48 = 78,08 \text{ тыс. руб.}$$

в) Произведем расчет по способу суммы лет. Для определения годовой амортизации используем следующую формулу:

$$A = C_{\text{перв}} \frac{T_{\text{ост}}}{T(T+1)/2}$$

Амортизация за первый год составит

$$A_1 = 160 \cdot 10 / (10(10+1)/2) = 29,09 \text{ тыс. руб.,}$$

за второй год –

$$A_2 = 160 \cdot 9 / (10(10+1)/2) = 26,18 \text{ тыс. руб.,}$$

за третий год –

$$A_3 = 160 \cdot 8 / (10(10+1)/2) = 23,27 \text{ тыс. руб.}$$

Сложив суммы амортизации за три года получим сумму износа:

$$I = 29,09 + 26,18 + 23,27 = 78,54 \text{ тыс. руб.}$$

Зная суммы износа, рассчитанные различными способами, можно вычислить остаточную стоимость и коэффициент износа, используя формулу

$$C_{ост} = C_{пер(кост)} - И.$$

Коэффициент износа найдем по формуле

$$K_{изн} = \frac{И}{C_{пер}} \cdot 100.$$

Подставив значения, получим:

а) линейный способ:

$$C_{ост} = 160 - 48 = 112 \text{ тыс. руб.},$$

$$K_{изн} = 48 / 160 \cdot 100 = 30 \%;$$

б) способ уменьшаемого остатка:

$$C_{ост} = 160 - 78,08 = 81,92 \text{ тыс. руб.},$$

$$K_{изн} = 78,08 / 160 \cdot 100 = 48,08 \%;$$

в) способ суммы лет:

$$C_{ост} = 160 - 78,54 = 81,46 \text{ тыс. руб.},$$

$$K_{изн} = 78,54 / 160 \cdot 100 = 49,1 \%.$$

Таким образом, по результатам решения данной задачи видно, что нелинейные методы позволяют списать большую часть стоимости в первые годы эксплуатации объекта основных средств.

Тема 4. Жилищно-коммунальное хозяйство

План

4. Предприятия и организации ЖКХ.
5. Система управления ЖКХ города.
6. Жилищно-коммунальные услуги.
7. Тарифная политика.

Нормативно-правовые акты:

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.04 № 188-ФЗ.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» от 30.12.2004 № 210-ФЗ.

Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 № 261-ФЗ.

Федеральный закон «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 № 185-ФЗ.

Основные виды деятельности предприятий и организаций ЖКХ:

техническое содержание и ремонт жилищного фонда;

обслуживание и ремонт лифтов;

водоснабжение и водоотведение;

теплоснабжение;

газоснабжение;

вывоз и утилизация твердых бытовых отходов;

озеленение;

уборка улиц;

ремонт дорог и тротуаров;

ритуальные услуги;

другие виды деятельности.

Виды предприятий и организаций в зависимости по типам деятельности:

жилищные эксплуатационные организации, непосредственно оказывающие услуги по предоставлению в пользование жилья гражданам, осуществляющие обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

специализированные эксплуатационные организации, которые выполняют ремонт и техническую эксплуатацию жилищного фонда, лифтов, мусоропроводов, сбор и вывоз бытовых отходов, обслуживание и уборку мест общего пользования жилых домов и придомовой территории по договорам с жилищными эксплуатационными организациями;

организации, предоставляющие коммунальные услуги населению, осуществляющие электроснабжение, отопление, горячее водоснабжение, водоснабжение и водоотведение;

организации, которые осуществляют электро-, газо, тепло и водоснабжение и водоотведение организациям ЖКХ;

многоотраслевые организации ЖКХ, осуществляющие обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, обслуживание и уборку мест общего пользования жилых домов и придомовой территории, ремонт и эксплуатацию лифтов, мусоропроводов, сбор и вывоз бытовых отходов, а также предоставление всех, либо отдельных видов коммунальных услуг.

Предприятия жилищно-коммунального комплекса выступают в качестве подрядных организаций, обеспечивающих предоставление жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по благоустройству территории города. Конечным результатом деятельности ЖКХ является услуга.

Группы предприятий и хозяйств ЖКХ города:

жилищное хозяйство;

санитарно-технические предприятия;

транспортные предприятия;

энергетические предприятия;

сооружения внешнего благоустройства.

2. Составляющие системы управления ЖКХ города:

собственник жилищного фонда;

заказчик жилищно-коммунальных услуг;

подрядчики;

потребители услуг.

Службы заказчика должны обеспечивать:

проведение технических осмотров зданий и других объектов муниципальной собственности, составление планов текущего и капитального ремонта, реконструкции зданий, сооружений и инженерных коммуникаций;

подготовку и проведение конкурсов на обслуживание жилищного фонда, на выполнение капитального ремонта;

заключение договоров с подрядными организациями, предприятиями, поставщиками коммунальных услуг;

осуществление систематического контроля и оценку соответствия качества предоставляемых услуг, выполняемых работ уровню, предусмотренному в договоре;

оплату услуг, предоставляемых предприятиями ЖКХ, в соответствии с заключенными договорами с учетом штрафных санкций;

учет и проверку выполнения договоров найма и аренды жилых и нежилых помещений;

разработку предложений по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для ремонта и содержания жилищного фонда;

сбор установленных платежей с населения на жилье и коммунальные услуги, предоставление льгот и жилищных субсидий отдельным категориям граждан;

представление интересов собственника по его поручению в государственных и других учреждениях, а также в товариществах собственников жилья.

3. Жилищно-коммунальные услуги отличаются высокой социальной значимостью, принадлежностью к группе жизнеобеспечения; они не взаимозаменяемы и не могут запасаться в срок.

Перечень услуг, включаемых в оплату за содержание жилья, утверждается на федеральном уровне. В это перечне входят:

содержание общего имущества жилого дома и придомовой территории;
вывоз бытовых отходов;

работы, выполняемые при проведении технического осмотра и обхода отдельных помещений жилых домов;

работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период;

ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории;

другие виды работ.

Плата за жилое помещение устанавливается применительно к статусу плательщика.

Наниматель жилого помещения платит:

за пользование жилым помещением (плата за наем);

за содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Собственник жилья в многоквартирном доме платит за содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

При отсутствии приборов в многоквартирном или индивидуальном жилом доме устанавливаются нормативы потребления коммунальных услуг, ресурсов. Нормативы предназначаются для определения размера платы за коммунальные услуги. Нормативы устанавливаются по инициативе уполномоченных органов или ресурсосберегающих организаций едиными для домов, имеющих аналогичные конструктивные и технические параметры и степень благоустройства. Срок действия нормативов составляет не менее трех лет.

Методы исчисления нормативов: метод аналогов, экспертный и затратный.

Меры органов местного самоуправления для обеспечения предоставления жилищно-коммунальных услуг:

определение структуры и объемов предоставляемых услуг и выполняемых работ;

определение размеров и условий их финансирования;

определение источников финансирования;
определение параметров надежности, устойчивости и качества;
определение нормативов потребления;
определение тарифов на услуги ЖКХ и порядка их изменения;
определение условий взаимодействия муниципального заказчика с субъектами хозяйствования.

Орган местного самоуправления или уполномоченная им служба выполняет функции заказчика на жилищно-коммунальное обслуживание исходя из реального состояния жилищного фонда на своей территории и количества проживающего населения. Муниципалитет представляет интересы потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Общие правовые и экономические условия жилищно-коммунального обслуживания, функциональные обязанности хозяйствующих субъектов всех форм собственности определяет муниципальный заказ.

В рамках муниципального заказа разрабатываются объемы, параметры качества и надежности обслуживания жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг; механизмы формирования тарифов, обеспечивающих финансирование жилищно-коммунальных услуг, доли оплаты потребителей и компенсации бюджетом: комплекс договоров на выполнение заказа.

В функции службы заказчика входят введение договорных отношений на всех уровнях оказания услуг, формирование муниципального заказа на услуги ЖКХ, организация предоставления субсидий населению по оплате услуг, контроль за предоставлением услуг и оплаты.

Критерии качества, надежности и устойчивости предоставления жилищно-коммунальных услуг определяется в соответствии с правилами предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Служба заказчика заключает договор с местным самоуправлением об управлении жилищным фондом, технологической частью с указанием источников и размеров финансирования услуг, предусматривается передача жилья и других основных фондов службе заказчика, средств для дотирования

ЖКХ и населения. Другой договор она заключает с подрядчиками, где указываются количество и качество услуг, тарифы оплаты работ, санкции за нарушение договоров.

Функциональные группы службы заказчика:

абонентская;

ремонтно-эксплуатационные участки;

инженерно-технический отдел;

юридический отдел;

финансово-экономический отдел.

При наличии управляющей компании служба единого заказчика обеспечивает:

соблюдение нормативно-технических требований по содержанию и использованию жилья и объектов коммунальной инфраструктуры;

необходимый уровень финансирования для содержания недвижимости;

заключение договора с выбранной на конкурсной основе либо созданной организацией на управление муниципальным жилищным фондом, а также на организацию и предоставление других услуг коммунального назначения;

систематический контроль за реализацией договоров.

Обязанности управляющей компании:

поддержание в надлежащем состоянии и модернизацию недвижимости;

выбор подрядчиков на выполнение работ во вверенном ей в управление жилищном фонде;

заключение договоров и контроль за их выполнением;

сбор платежей на жилищно-коммунальные услуги с населения.

4. Тарифная политика

Обоснованность стоимости услуг определяется с учетом производственной и инвестиционных программ организаций ЖКХ и подтверждается экономической экспертизой.

Основания для установления новых тарифов:

изменение расходов организаций по сравнению с предыдущим расчетным периодом более чем на 5 %;

изменении налогов и сборов, подлежащих уплате организациями более чем 5 %;

изменение ставки рефинансирования ЦБ и ставок коммерческих банков более чем на 10 %;

принятие организациями долгосрочных целевых программ развития;
появление новых организаций, осуществляющих регулирующую деятельность;

результаты проверки регулирующим органом деятельности организации.

Период действия тарифов не может быть менее одного года и должен соответствовать сроку реализации инвестиционной программы.

Плата за коммунальные услуги для граждан – нанимателей и собственников жилья устанавливается в соответствии с жилищным законодательством, с учетом надбавок к тарифам для потребителей по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории муниципального образования, в зависимости от степени благоустроенности жилых помещений и домов.

Размер платы за коммунальные услуги определяется как произведение тарифов на объемы потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии соответствующих приборов объем потребления услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления.

Регулируемые цены и тарифы:

за наем жилья государственного и муниципального фонда;

по содержанию жилья;

по ремонту жилья.

На муниципальном уровне регулируются тарифы предприятий, которые создаются местными органами власти для решения вопросов

местного значения; управляющих компаний объектами муниципальной собственности, а также предприятий, оказывающих услуги на монопольных муниципальных рынках, цены на содержание, ремонт жилья и тарифы на коммунальные услуги в жилых помещениях.

Местное самоуправление регулирует тарифы на холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО и утилизация ТБО, если потребители муниципального образования потребляют более 80 % услуг этих организаций.

В соответствии с Законом № 122 органами местного самоуправления поселений устанавливаются нормативы потребления коммунальных услуг, цены на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, цены и тарифы на некоторые коммунальные услуги.

В части коммунальных платежей органы местного самоуправления:

утверждают программу комплексного развития коммунальной инфраструктуры, инвестиционные программы организаций коммунального комплекса;

устанавливают надбавки к тарифам для потребителей;

согласовывают производственные программы организаций коммунального комплекса;

осуществляет расчет цен (тарифов) для потребителей;

устанавливает тарифы для организаций коммунального комплекса, надбавки за услуги, заключают договора с организациями коммунального комплекса в целях развития коммунальной инфраструктуры.

Экономически обоснованные затраты на услуги ЖКХ складываются из себестоимости единицы услуги и прибыли организации – производителя услуг.

Состав себестоимости услуг:

материальные затраты;

оплата труда работников ЖКХ;

амортизационные отчисления на полное восстановление основных средств;

затраты на проведение текущего и капитального ремонтов;

цеховые и общеэксплуатационные затраты без учета налогов;

налоги, включаемые в себестоимость услуг.

Основные понятия

Жилищные эксплуатационные организации специализированные эксплуатационные организации собственник жилищного фонда; заказчик жилищно-коммунальных услуг; подрядчики; потребители услуг, жилищно-коммунальные услуги, метод аналогов, экспертный и затратный методы, тарифная политика, экономически обоснованные затраты на услуги ЖКХ.

Вопросы для самоконтроля

1. Охарактеризуйте предприятия и организации ЖКХ.
2. Какова система управления ЖКХ города?
3. Назовите и охарактеризуйте жилищно-коммунальные услуги.
4. В чем заключается деятельность службы заказчика жилищно-коммунальных услуг?
5. Какова специфика проводимой тарифной политики на местном уровне?

Темы для самостоятельного изучения

1. Количественные и качественные тенденции ЖКХ.
2. Актуальные проблемы функционирования ЖКХ.
3. Будущие источники энергии и тепла.

Литература: Черняк В.З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика: учебное пособие рек. УМО/ В.З. Черняк. – М.: КноРус, 2007. – 392 с.

Пример решения задач

Условие:

Нормативы денежных затрат на содержание и ремонт автомобильных дорог местного значения на территории города года составляют:

- содержание дорог – 610,0 тыс. руб./км;
- текущий ремонт дорог – 352,9 тыс. руб. /км;
- капитальный ремонт дорог – 24679,3 тыс. руб./км.

Рассчитайте необходимую годовую сумму на текущее содержание и ремонт дорог, если протяженность дорог местного значения составляет 353 км. Межремонтные сроки составляют: для ремонта дороги – 5 лет, для капитального ремонта дорог – 10 лет.

Решение:

Текущее содержание дорог

Для текущего содержания дорог города необходимо:

$$610,0 \text{ тыс. руб.} \times 353 \text{ км} = 215,3 \text{ млн. руб.}$$

Текущий ремонт дорог:

Ежегодная протяженность дорог, подлежащих текущему ремонту, при межремонтном сроке 5 лет, составит:

$$353 \text{ км} : 5 = 70,6 \text{ км в год}$$

Стоимость ремонта составит

$$352,9 \text{ тыс. руб.} \times 70,6 \text{ км} = 24,9 \text{ млн. руб.}$$

Капитальный ремонт дорог

Протяженность дорог, подлежащих капитальному ремонту, составит:

$$353 \text{ км} : 10 = 35,3 \text{ км}$$

Стоимость капитальных ремонтов дорог составит:

$$24\,679,3 \text{ тыс. руб.} \times 35,3 \text{ км} = 2\,904,7 \text{ млн. руб.}$$

Общая стоимость текущего содержания, текущего ремонта и капитального ремонта дорог составит:

$$215,3 + 24,9 + 2\,904,7 = 3\,144,9 \text{ (млн. руб.)}$$

Тема 5. Управление жилищной сферой города

План

1. Управление недвижимостью в жилищной сфере.
2. Жилищные субсидии.
3. Регулирование рынка жилья.
4. Организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда.
5. Создание условий для развития жилищного строительства.

Нормативно-правовые акты:

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;

Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» от 24.07.2008 № 161-ФЗ;

Постановление Правительства РФ «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 - 2010 годы»;

Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», от 04.07.1991 № 1541-1 (в редакции от 11.06.2008).

1. Управление недвижимостью в жилищной сфере осуществляется в целях получения социального и коммерческого эффекта от обеспечения жителей муниципального образования жилыми помещениями, сохранения и восстановления жилищного фонда, снижения издержек на его содержание.

Объектом управления является *жилищный фонд*: жилые дома и жилые помещения (часть дома, квартира, комната), предназначенные для проживания, благоустроенные применительно к условиям муниципального образования, отвечающие санитарным, техническим нормам и требованиям.

Группы муниципального жилищного фонда:

социальный жилищный фонд – совокупность всех жилых домов, жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма;

индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых домов, жилых помещений, используемых гражданами-собственниками для личного проживания, проживания членов их семей или иных лиц;

коммерческий жилищный фонд - совокупность жилых домов, жилых помещений, используемых для извлечения дохода и с этой целью передаваемых во владение и (или) пользование на основе срочного возмездного договора коммерческого найма и аренды;

специализированный жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, предоставляемых отдельным категориям граждан для постоянного или временного проживания.

Жилищный фонд муниципального образования включает:

частный жилищный фонд, принадлежащий на праве собственности гражданам, а также юридическим лицам;

смешанный жилищный фонд, находящийся в общей собственности;

государственный жилищный фонд, находящийся в ведении государственных унитарных предприятий и государственных учреждений;

муниципальный жилищный фонд, принадлежащий на праве собственности муниципальному образованию.

Основные формы использования объектов недвижимости муниципального жилищного фонда:

продажа в собственность;

передача в наем (имущественный или коммерческий);

аренда;

хозяйственное ведение или оперативное управление.

Имущественный наем – основанное на договоре возмездное владение и пользование жилыми помещениями, которое не влечет передачу права собственности на них.

Коммерческий наем – отношения между собственником жилищного фонда и нанимателем по поводу предоставления гражданам пригодного для постоянного проживания жилого помещения без ограничения размеров за договорную плату на срок, не превышающий пяти лет, на условиях договора коммерческого найма.

Аренда жилья – отношения, которые устанавливаются между собственниками жилищного фонда и юридическими лицами по поводу предоставления лицу жилого помещения без ограничения его размеров во временное возмездное владение и пользование на основании договора аренды или иных договоров гражданско-правового характера.

Хозяйственное ведение – форма владения юридическими лицами муниципальным жилищным фондом в форме государственного (муниципального) унитарного предприятия.

Кондоминиум – это единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное в нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части (помещения), предназначенные для жилых помещений или иных целей, находятся в собственности граждан, юридических лиц РФ, субъектов Федерации, муниципальных образований, а остальные части находятся в их долевой собственности.

Общей долевой собственностью домовладельцев являются межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие, ограждающие несущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящиеся за пределом или внутри квартир и обслуживающие более одного домовладельца, земельные участки в установленных границах с элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства.

Способы управления недвижимым имуществом:

непосредственное управление домовладельцами;

передача домовладельцами функций по управлению кондоминиумами уполномоченной государством или органами местного самоуправления организации;

образование домовладельцев ТСЖ.

В управлении жилищным фондом муниципальных образований принимают участие:

комитеты и управления социальной защиты населения;

жилищные комитеты и управления;

комитеты и управления ЖКХ;

комитеты и управления муниципальным имуществом;

строительные комитеты и департаменты.

2. Жилищные субсидии

Тарифы на услуги предприятий ЖКХ учитывают стандарты предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади благоустроенного жилья и компенсации (субсидии) по оплате жилья и коммунальных услуг населению.

Размер жилищной компенсации (субсидии) – разница между размером платежа за жилищно-коммунальные услуги по социальным нормам и нормативам и установленным максимально допустимым процентом семейного дохода.

Средства для субсидий муниципальные образования получают в виде субвенций из бюджетов субъектов РФ.

Региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг равен сумме стоимости содержания и ремонта жилого помещения, отопления, приходящиеся на площадь, равную региональному стандарту нормативной площади жилого помещения, и стоимости коммунальных услуг исходя из установленных нормативов потребления.

Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

Право на субсидию имеют:

пользователи государственного и муниципального жилья и по договору социального найма;

наниматели по договорам найма в частном жилом фонде;

члены жилищных и жилищно-строительных кооперативов, ТСЖ;

собственники жилых помещений.

Субсидии выплачиваются в том случае, если расходы на оплату услуг ЖКХ в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг выше 22 % общего дохода семьи.

На получение субсидии не имею право:

проживающие в жилом помещении на основании договора найма, заключенного с собственниками жилых помещений частного жилого фонда, или договора поднайма, заключенного с нанимателем;

проживающие в общежитии;

проживающие в государственном жилищном фонде;

заключившие договор безвозмездного пользования жилым помещением.

Нормативы потребления и ставки оплаты услуг ЖКХ для расчета субсидий утверждаются органами местного самоуправления.

Услуги, на которые предоставляются субсидии:

электроснабжение;

газоснабжение;

водоснабжение;

водоотведение;

горячее водоснабжение;

отопление;

приобретение и доставка твердого топлива;

вывоз бытовых отходов.

3. Основа механизма регулирования рынка жилья – государственные и муниципальные программы.

Направления регулирования:

политика стимулирования предложения (строительство государственного жилья и субсидирование частного строительства);

политика стимулирования спроса (пособия, сертификаты и т.д.);

административное ограничение квартирной платы.

Направления реализуются через соответствующие программы.

Типы программ:

жилищная помощь включает различные меры для улучшения жилищных условий и снижения стоимости жилья бедных;

жилищная поддержка предполагает поддержку усилий местной администрации по улучшению качества жилья и оживлению заброшенных микрорайонов;

ограничение максимальной квартирной платы.

Способы участия государства при строительстве и обслуживании специального жилья для бедных:

капитальные субсидии (строительство жилья за счет выпуска ценных бумаг, освобожденных от налогообложения; после оплаты этих бумаг правительством жилье становится собственностью местной администрации);

субсидии расходов по эксплуатации жилья путем покрытия разницы между квартирной платой и фактическими затратами его эксплуатации;

субсидии на ремонт (устанавливаются ограничения (сверху) доходов жильцов, которые имеют право пользоваться государственным жильем);

субсидии частного жилья (субсидирование строительства частного жилья, сдаваемого в наем бедным семьям; субсидирование квартирной платы).

3. Организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда.

Законом предусмотрена возможность строительства и содержания муниципального жилищного фонда. Неприватизированная часть существующего жилищного фонда – муниципальный жилищный фонд.

Содержание определено нормативной базой на уровне муниципального образования.

Строительство нового жилья осуществляется в рамках финансирования целевых долгосрочных программ, основная из которых – федеральная целевая программа «Жилище».

Подпрограммы:

– «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства»;

«Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»;

«Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;

«Обеспечение жильем молодых семей».

4. Создание условий для развития жилищного строительства.

Федеральный Фонд содействию развития жилищного строительства – создан в рамках реализации Указа Президента РФ от 07.05.2008 № 715 «О мерах по развитию жилищного строительства» федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ.

Целями деятельности Фонда являются: содействие развитию жилищного строительства, развитию объектов инженерной инфраструктуры (в том числе объектов инфраструктуры связи), объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры (далее - объекты инфраструктуры), производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства и содействие созданию промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов в целях формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан.

Для достижения указанной цели Фонд осуществляет следующие функции:

проводит аукционы по продаже права на заключение договоров аренды

земельных участков, переданных в собственность Фонда в качестве имущественного вноса Российской Федерации, а также образованных в результате их раздела, объединения, уточнения границ (далее – земельные участки Фонда), для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

выдает заключения о целесообразности или нецелесообразности использования находящихся в федеральной собственности земельных участков, а также расположенного на них федерального недвижимого имущества Фондом для комплексного освоения в целях жилищного строительства, для строительства предприятий по производству строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, а также для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного развития территории;

проводит контроль за осуществлением органами государственной власти субъектов РФ полномочий Российской Федерации, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

и др.

На уровне регионов создаются региональные Фонды содействия развитию жилищного строительства.

Основные понятия

Жилищный фонд, социальный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд, коммерческий жилищный фонд, специализированный жилищный фонд, имущественный наем, коммерческий наем, аренда жилья, хозяйственное ведение, кондоминиум, размер жилищной компенсации (субсидии), региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг, капитальные субсидии, субсидии расходов по эксплуатации жилья, субсидии на ремонт, субсидии частного жилья.

Вопросы для самоконтроля

1. Назовите группы муниципального жилищного фонда.
2. Что включает в себя жилищный фонд муниципального образования?
3. Каковы основные формы использования объектов недвижимости муниципального жилищного фонда?
4. Охарактеризуйте способы управления недвижимым имуществом?
5. Как подсчитываются и кому предоставляются жилищные субсидии?

Темы для самостоятельного изучения

Изучить программу действий Фонда содействия развитию жилищного строительства на 2010 год.

Ссылка: сайт Правительства Амурской области, Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ Амурской области (www.amurobl.ru)

Товарищество собственников жилья.

Литература:

1. Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» от 15.06.1996 № 72-ФЗ.
2. Экономика города: учебное пособие рек. УМО/ под ред. Ю.Ф. Симионов. – М; Ростов на Дону: МарТ, 2006. – 160 с.

Пример решения задач

Условие:

Инвентаризационная стоимость 1 м² двухкомнатной квартиры площадью 58 м², исчисленная районным проектно-инвентаризационным бюро по состоянию на текущий год, составляет 5 000 руб.

Потребительские качества квартиры характеризуются коэффициентами:

0,26 – этаж седьмой, т.е. между первым и последним;

0,66 – высота помещения более 2,75 м, но не менее 3,00 м;

- 2,45 – все комнаты изолированные;
- 0,35 – площадь подсобных помещений, включая кухню, 10 м²;
- 0,40 – отдельный санузел;
- 0,28 – балкон;
- 0,45 – лифт;
- 0,18 – мусоропровод на лестничной клетке;
- 0,40 – ванна, горячее водоснабжение централизованное;
- 0,12 – ориентация окон двух жилых комнат на восток;
- 0,18 – удаленность от остановки.

Решение:

Стоимость свободной квартиры определяется по формуле:

$$C_{\text{кв}} = C_{\text{и}} \text{ПК}_{\text{п}},$$

где $C_{\text{и}}$ – инвентаризационная стоимость 1 м² строения, исчисленная районным проектно-инвентаризационным бюро в целях налогообложения по состоянию на текущий год, р.;

П – общая площадь квартиры, м²;

$\text{К}_{\text{п}}$ – суммарный коэффициент, учитывающий потребительские качества квартиры.

$$\text{К}_{\text{п}} = 0,26 + 0,66 + 2,45 + 0,35 + 0,40 + 0,28 + 0,45 + 0,18 + 0,40 + 0,12 * 2 + 0,18 = 5,85;$$

$$C_{\text{кв}} = 10000 * 58 * 5,85 = 1\,696\,500 \text{ р.}$$

Тема 6. Градорегулирование как метод управления развитием территории

План

1. Сущность градорегулирования.
2. Градостроительное зонирование территории.
3. Генеральный план развития города.

Нормативно-правовые акты:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 19.12.2004 № 190-ФЗ;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.01 № 136-ФЗ;

Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;

Постановление Правительства РФ от 9 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ;

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;

СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

СП-14-101-96 Примерное положение о службе градостроительного кадастра субъекта Российской Федерации, города (района).

1. *Градорегулирование (правовое градорегулирование)* – осуществляемое в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органами власти с участием граждан регулирование градостроительной деятельности – деятельности по развитию территорий, в том числе городов и иных населённых пунктов, в виде:

территориального планирования;

градостроительного зонирования;

планировки территории;

архитектурно-строительного проектирования;

строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Система градорегулирования (система правового градорегулирования) — это организованная в соответствии с законодательством совокупность организационных структур, которые по установленным процедурам от имени органов власти осуществляют регулирование — деятельность по созданию правовых оснований и информационных условий для градостроительной деятельности и контролю за градостроительной деятельностью, которая осуществляется органами власти (территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировка территории; архитектурно-строительное проектирование и строительство – применительно к объектам,

полномочиями по созданию которых наделены органы власти) и застройщиками (архитектурно-строительное проектирование и строительство).

Документы градостроительного проектирования:

документы территориального планирования (схемы территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов, генеральные планы городских округов, генеральные планы поселений);

планы реализации документов территориального планирования;

правила землепользования и застройки;

документация по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания, включая градостроительные планы земельных участков в составе проектов межевания).

Проектная документация – документация, подготовку которой обеспечивает застройщик для получения разрешения на строительство (для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельном участке, принадлежащем застройщику), которая подготавливается на основании и в соответствии с градостроительным планом земельного участка и состав и содержание которой определяется законодательством о градостроительной деятельности применительно к различным типам объектов капитального строительства.

Документы градорегулирования – документы, на основании которых органы власти регулируют градостроительную деятельность физических и юридических лиц:

документы градостроительного проектирования;

разрешения на строительство;

разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

иные документы, включая заключения органов государственной экспертизы проектной документации, заключения органов государственного строительного надзора.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений» (п. 2 ст. 85 ЗК РФ);

Градостроительный регламент устанавливается правилами землепользования и застройки, а такие правила являются муниципальным нормативным правовым актом, подготавливаемым и функционирующим в системе правового градорегулирования;

Градостроительный регламент территориальной зоны складывается из:
видов разрешенного использования;

предельных размеров земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции;

ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

градостроительный регламент территориальной зоны един для всех земельных участков, расположенных в этой зоне.

Градостроительный план земельного участка — документ, который подготовлен в составе документации по планировке территории как неотъемлемая часть такой документации (проекта межевания) – в случаях впервые осуществлённого выделения земельного участка из состава государственных или муниципальных земель, подготовлен в виде отдельного документа – применительно к ранее сформированному земельному участку. Градостроительный план земельного участка является основанием для землеустроительных работ по выносу на местность границ земельного участка (с последующим производством его государственного кадастрового учета), а также для подготовки проектной документации, предоставления разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности – обеспечение муниципальных образований современными картографическими материалами.

Актуальность наличия современной актуальной карты территории муниципального образования, выполненной в электронном виде, необходима как экстренным службам, таким как МЧС и скорая помощь, так и всем остальным городским службам и организациям. Наиболее важная потребность в точной карте городского округа заключается в мониторинге земельных отношений.

Применительно к системе градорегулирования можно говорить о деятельности двух видов:

1) создании правовых оснований и информационных условий для градостроительной деятельности, которая осуществляется органами власти и застройщиками;

2) контроле за градостроительной деятельностью, которая осуществляется органами власти и застройщиками.

2. Градостроительное зонирование территории – это установление обязательных требований к функциональному использованию, застройке, ландшафтной организации планировочных районов и кварталов всех участков территории города.

Градостроительное зонирование территории устанавливает:

функциональное зонирование (территориальные зоны различного функционального назначения);

строительное зонирование (требования к застройке по высоте и плотности);

ландшафтное зонирование (типы природных зон, характер их использования).

Зоны функционального назначения:

зоны специализированного общественного назначения;

зоны специализированного природного назначения и территории водных поверхностей;

зоны смешанных природных с общественными, жилыми, производственными типами назначения;

зоны смешанных общественных, жилых, производственных типов назначения;

зоны специализированного жилого назначения;

зоны специализированного производственного назначения и территории внешнего транспорта;

территории улично-дорожной сети.

Зоны ландшафтного назначения:

территории с относительным преобладанием поверхностей земли, занятых растительным покровом, и водных поверхностей;

территории с относительным преобладанием поверхностей земли, занятых застройкой;

территории с относительным преобладанием поверхностей земли, занятых незастроенными искусственными покрытиями.

Зоны строительного назначения:

по плотности застройки;

по высотности застройки территории с застройкой.

Формирование функциональных зон и размещение на них объектов регламентируется МДС-30-1.99 и СНиП 2.07.01-89. Функциональное зонирование по назначению отражено в государственном градостроительном кадастре города в соответствии с СП-14-101-96 «Примерное положение о службе градостроительного кадастра субъекта Российской Федерации, города (района)».

Территориальные зоны включают в себя территории нескольких функциональных назначений, а также общего пользования. Порядок использования территорий общего пользования определяется органами местного самоуправления.

Территории инфраструктуры подразделяют на территории улиц и дорогов, территории внешнего транспорта и водные поверхности.

Размещение учреждений культурно-бытового обслуживания и их количество определяется СНиП 2.07.01-89 и СНиП 2.07.02-89.

Территории города условно подразделяется на селитебную, производственную, ландшафтно-рекреационную.

Жилой район - структурный элемент селитебной территории площадью от 80 до 250 га, численностью населения около 150 тыс. чел. и более, имеющий общую архитектурно-планировочную организацию.

Микрорайон (квартал) – структурный элемент жилой застройки площадью не более 80 га, не расчлененный магистральными улицами и дорогами.

3. Согласно ст. 23 Градостроительного кодекса РФ на картах (схемах), содержащихся в генеральных планах, отображаются:

границы поселений, городского округа;

существование или планируемые границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа.

Материалы по обоснованию проектов генеральных планов в текстовой форме включают в себя:

анализ состояния соответствующей территории, проблем и направлений ее комплексного развития;

обоснование вариантов решения задач территориального планирования;

перечень мероприятий по территориальному планированию;

обоснование предложений по территориальному планированию;

этапы их реализации;

перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

На картах (схемах) в составе материалов по обоснованию проектов генеральных планов отображаются:

информация о состоянии соответствующей территории, возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования;

предложения по территориальному планированию.

Генеральные планы утверждаются представительным органом местного самоуправления городского округа. Проект генерального плана и генеральный план подлежат опубликованию. Проект генерального плана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Реализация генерального плана осуществляется на основании плана реализации генерального плана, который утверждается главой местной администрации, в течение трех месяцев со дня утверждения соответствующего генерального плана.

Основные понятия

Градорегулирование, система градорегулирования, проектная документация, информационная система обеспечения градостроительной деятельности, документы градорегулирования, градостроительный регламент, градостроительный план земельного участка, градостроительное зонирование территории, зоны функционального назначения, зоны ландшафтного назначения, зоны строительного назначения, жилой район, микрорайон (квартал), генеральный план.

Вопросы для самоконтроля

1. Охарактеризуйте основные понятия системы градорегулирования.
2. В чем заключается градостроительное зонирование территории?
3. Приведите примеры зон функционального назначения, зон ландшафтного назначения, зон строительного назначения.
4. Каков механизм разработки и принятия генерального плана развития города?

Темы для самостоятельного изучения:

Модели развития городов: модели Тюнена, Бёрджеса, Хойта, Гарриса – Ульмана, Высоковского.

Литература: Градорегулирование: Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 97 с.

Пример решения задач

Условие:

Рассчитать снижение себестоимости изделий при предоставлении льготы по земельному налогу в размере 50 % для предприятия, осуществляющего производство извести и силикатного кирпича. В существующем режиме себестоимость одного кирпича составляет 4,5 руб., объем производства составляет 1 000 000 ед. кирпича.

Структура себестоимости производства кирпича составляет:

- песок – 1,12 %
- известь – 39,1 %
- пар – 13,1 %
- электроэнергия – 3,57 %
- зарплата с начислениями – 3,32 %
- цеховые расходы – 17,43 %
- общезаводские расходы – 16,73 %
- внепроизводственные расходы – 5,63 %.

Сумма земельного налога составляет 2 441 600 руб. в год.

Решение:

Определим долю условно-постоянных расходов:

$17,43 \% + 5,63 \% + 5,63 \% = 39,79 \%$ в общей структуре себестоимости.

Существующий объем производства составил 1 000 000 ед. кирпича, следовательно, общая сумма затрат на производство данного количества кирпича составит:

$4,5 \text{ руб.} \times 1\,000\,000 \text{ ед.} = 4\,500\,000 \text{ руб.}$

Сумма условно-постоянных расходов составляет:

$4\,500\,000 \times 39,79 \% = 1\,790\,550 \text{ руб.}$

Сумма льготы по земельному налогу составит:

$2\,441\,600 \text{ руб.} \times 50 \% = 1\,220\,800 \text{ руб.}$

Освободившиеся в результате льготы по земельному налогу средства в сумме 1 220 800 руб. будут направлены на приобретение сырья, материалов.

Поэтому новая сумма затрат на производство составит:

$4\,500\,000 \text{ руб.} + 1\,220\,800 = 5\,720\,800 \text{ руб.}$

Сумма переменных расходов, зависящих от объема производства, в расчете на 1 изделие составляет:

$4,5 \text{ руб.} - (4,5 \text{ руб.} \times 39,79 \%) = 2,7 \text{ руб.}$

Количество дополнительно произведенных изделий за счет использования льготы по земельному налогу составит:

$1\,220\,800 / 2,71 = 450\,479 \text{ ед.}$

Общее количество изделий составит:

$1\,000\,000 + 450\,479 = 1\,450\,479 \text{ (ед.)}$

Себестоимость изделия составит:

$5\,720\,800 \text{ руб.} / 1\,450\,479 \text{ ед.} = 3,94 \text{ руб.}$

Снижение себестоимости изделия в результате предоставления предприятию льготы по земельному налогу составит:

$4,5 \text{ руб.} - 3,94 \text{ руб.} = 0,56 \text{ руб.}$

$0,56 \text{ руб.} / 4,5 \text{ руб.} \times 100 = 12 \%$

Тема 7. Содействие развитию малого предпринимательства

План

1. Малое предпринимательство.
2. Правовые основы деятельности органов местного самоуправления по развитию субъектов малого предпринимательства.
3. Государственная поддержка малого предпринимательства.

Нормативно-правовые акты:

Федеральный закон «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 24.07.2007 № 209-ФЗ;

Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» 08.08.2001 № 134-ФЗ;

Федеральный закон «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» от 24.11.1996 № 132-ФЗ;

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ;

Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 г № 556 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства».

1. Критерии отнесения предприятий к малым установлены Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» № 209-ФЗ от 24.07.2007 года.

Субъекты малого предпринимательства – коммерческие организации, в уставном капитале которых доля участия Российской Федерации, субъектов РФ, общественных и религиозных организаций, благотворительных и иных фондов не превышает 25 %; доля, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого предпринимательства, не превышает 25 %, и в которых средняя численность работников за отчетный период не превышает предельных уровней, установленных законом.

Основной критерий отнесения субъекта хозяйственной деятельности к разряду малых – это численность работающих:

– для средних предприятий – от ста одного до двухсот пятидесяти человек включительно;

– для малых предприятий – до ста человек включительно; среди малых предприятий выделяются микропредприятия численностью до пятнадцати человек.

Дополнительный критерий – выручка от реализации товаров или балансовая стоимость активов, которая не должна превышать предельные значения, установленные Правительством Российской Федерации для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

предельные значения выручки от реализации товаров (работ, услуг) за предшествующий год без учета налога на добавленную стоимость для следующих категорий субъектов малого и среднего предпринимательства:

микропредприятия - 60 млн. рублей;

малые предприятия - 400 млн. рублей;

средние предприятия - 1000 млн. рублей.

2. Полномочия органов местного самоуправления, непосредственно касающиеся вопросов развития субъектов малого предпринимательства определены в Федеральных законах № 209-ФЗ и 131-ФЗ.

В рамках № 209-ФЗ определены следующие полномочия:

формирование и осуществление муниципальных программ развития субъектов малого предпринимательства с учетом национальных и местных социально-экономических, экологических, культурных и других особенностей;

анализ финансовых, экономических, социальных и иных показателей развития малого предпринимательства и эффективности применения мер по его развитию, прогноз развития малого предпринимательства на территориях муниципальных образований;

формирование инфраструктуры поддержки субъектов малого предпринимательства на территориях муниципальных образований и обеспечение ее деятельности;

содействие деятельности некоммерческих организаций, выражающих интересы субъектов малого предпринимательства, и структурных подразделений указанных организаций;

образование координационных или совещательных органов в области развития малого предпринимательства органами местного самоуправления.

Полномочия, указанные в 131-ФЗ:

содействие в развитии сельскохозяйственного производства, создание условий для развития малого предпринимательства в поселениях;

создание условий для развития сельскохозяйственного производства в поселениях, расширения рынка сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, содействие развитию малого предпринимательства в муниципальных районах;

создание условий для расширения рынка сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, содействие развитию малого предпринимательства в городских округах;

Взаимоотношения с бизнесом осуществляются по двум направлениям: административно-правовое регулирование и деловое сотрудничество (поддержка и муниципально-частное партнерство).

Меры административно-правового регулирования:

планирование развития муниципального хозяйства;

установление правил землепользования, отвода земельных участков под строительство и другие нужды;

лицензирование отдельных видов деятельности;

выдача обязательных предписаний, в том числе по режимам работы предприятий;

регулирование цен и тарифов на товары и услуги;

предоставление налоговых льгот, взимание штрафов.

3. Формы прямой поддержки:

субсидии;

премии за расширение рабочих мест;

скидки с арендной платы;

финансовая помощь в рамках целевых государственных, областных и муниципальных программ;

ссуды на льготных условиях для приобретения основных средств.

Формы косвенной поддержки:

гарантии по займам;
создание консультационных служб и центров;
развитие инфраструктуры;
размещение муниципального заказа.

Деловое сотрудничество развивается по линии использования муниципальной собственности, финансирования муниципальных объектов и инвестиционных проектов, создания зон с льготным режимом предпринимательства, развития производственной и социальной инфраструктуры, мелиорации земель, благоустройства территорий, отводимых под городские нужды.

Федеральный бюджет предоставляет средства на государственную поддержку малого предпринимательства, которые передаются на конкурсной основе бюджетам субъектов РФ в виде субсидий на финансирование:

создание и развитие инфраструктуры поддержки субъектов малого предпринимательства (бизнес-инкубаторов);

поддержки субъектов малого предпринимательства, производящих товары, предназначенные для экспорта;

развитие системы кредитования субъектов малого предпринимательства;

создание и развитие инфраструктуры поддержки малых предприятий в научно-технической сфере.

Порядок конкурсного отбора субъектов РФ определяет Минэкономразвития РФ, которое утверждает распределение субсидий по субъектам РФ.

Основные критерии распределения субсидий:

размер средств бюджета субъекта, направляемых на поддержку малого предпринимательства;

прирост объемов товаров, производимых на территории субъекта РФ субъектами малого предпринимательства;

прирост численности субъектов малого предпринимательства на территории субъекта РФ и работников, занятых в этой сфере.

Средства, выделяемые на создание и развитие бизнес-инкубаторов направляются на:

строительство, реконструкцию, расширение и техническое перевооружение, капитальный ремонт зданий бизнес-инкубатора;

организационное и техническое обеспечение доступа к системам тепло-, газо-, энерго- и водоснабжения, водоотведения, подземным инженерным коммуникациям;

обеспечение связи;

приобретение офисной мебели, электронно-вычислительной техники, программного обеспечения, периферийных устройств, копировально-множительного оборудования.

Строительство технопарков осуществляется с целью оказания поддержки в развитии инновационных разработок, апробации научных открытий, конструкторских разработок. Задачей деятельности технопарков является создание минимально необходимых условий для развития творческих инициатив в области науки.

Субсидии субъектам малого бизнеса, производящим товары для экспорта направляются на возмещение части затрат по уплате процентов по кредитам, регистрации соответствия обязательным требованиям, аренде выставочных помещений.

Местные органы власти могут использовать налоговый механизм для управления малым бизнесом. Основной из них – Единый налог на вмененный доход, корректировку которого могут осуществлять органы местного самоуправления.

Основные понятия

Малые предприятия, бизнес-инкубатор, технопарк, субъекты малого предпринимательства.

Вопросы для самоконтроля

1. Охарактеризуйте состояние малого предпринимательства в городе.
2. Перечислите муниципальные органы, регулирующие деятельность малого предпринимательства в городе.
3. Изучите решение Благовещенской городской Думы от 29.11.2007 № 35/134 «О введении системы налогообложения в виде Единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности на территории муниципального образования города Благовещенска»
4. Изучите постановление мэра г. Благовещенска № 3355 от 21.10.2008 «Об утверждении долгосрочной целевой программы «Развитие и поддержка предпринимательства в городе Благовещенске».

Пример решения задач

Условие

При создании предприятия его владелец вложил сумму 200 тыс. руб. Процесс производства осуществляется в здании, которое до организации предприятия он сдавал в аренду. Арендная плата составляла 50 тыс. руб./год. До организации предприятия его учредитель был наемным менеджером с годовой заработной платой 100 тыс. руб.

Деятельность созданного предприятия характеризуется следующими показателями:

Таблица 9

Исходные данные

Показатели	Значение
Объем производства, ед.	10 000
Цена (без НДС), руб./ед.	1 000
Среднегодовая стоимость основных средств, тыс. руб.	600
Средние остатки оборотных средств, тыс. руб.	200
Затраты, тыс. руб.:	
материальные	250
по оплате труда наемных работников	150
сумма начисленной амортизации	160
прочие	140

Доходы от реализации излишнего имущества, тыс. руб.	50
Проценты, уплаченные за кредит, тыс. руб.	10
Налоги, уплачиваемые из прибыли, %	24
Ставка по срочным депозитам, %	18

Рассчитайте: прибыль от реализации продукции, прибыль валовую (до налогообложения), чистую прибыль; рентабельность предприятия (производства); рентабельность продукции. Обоснуйте ответ на вопрос о целесообразности создания собственного предприятия (вычислите экономическую прибыль).

Решение:

Рассчитаем прибыль от реализации продукции:

$$P_p = 1\,000 \times 10\,000 - (250\,000 + 150\,000 + 160\,000 + 140\,000) = 300\,000 \text{ тыс. руб.}$$

Определим прибыль валовую:

$$P_{вал} = 300 + 50 - 10 = 340 \text{ тыс. руб.}$$

Рассчитаем прибыль чистую:

$$P_ч = 340 - 340 \times 0,24 = 258,4 \text{ тыс. руб.}$$

Рентабельность предприятия составит:

$$P_o = 300 / (600 + 200) \times 100 = 37,5 \%$$

Рентабельность продукции:

$$P_n = 300 / 700 \times 100 = 43 \%$$

Прибыль экономическая рассчитывается как прибыль бухгалтерская за вычетом внутренних издержек, а именно: процентов по срочному депозиту, которые можно было бы получать на вложенные средства; арендной платы; неполученной заработной платы владельца предприятия. Таким образом, экономическая прибыль составит:

$$258,4 - 200 \times 0,18 - 50 - 100 = 72,4 \text{ тыс. руб.}$$

Тема 8. Муниципальный заказ

План

1. Муниципальные нужды.
2. Комиссии по размещению заказов.
3. Формы размещения заказов.

Нормативно-правовые акты:

Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» от 21.07.2005 № 94-ФЗ;

Федеральный закон «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ.

1. *Муниципальные нужды* – это потребности муниципальных образований в товарах, работах, услугах, необходимых для решения вопросов местного значения и осуществления отдельных государственных полномочий.

Муниципальные нужды удовлетворяются на основе размещения муниципального заказа. Порядок формирования муниципального заказа определяется Федеральным законом «О размещении заказа на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» № 94-ФЗ от 21 июля 2005 г. Принимаются нормативно-правовые акты региональных и местных органов власти. Положение о муниципальном заказе содержит основания формирования муниципального заказа, проведения торгов, порядок его оплаты, контроля за исполнением.

Отдел (управление) муниципального заказа выявляет потребность в товарах и услугах, обеспечивает конкурсное размещение заказа, несет ответственность за расходование средств.

Муниципальный заказ является формой прямого регулирования хозяйственных связей посредством заключаемого муниципального контракта между муниципальным заказчиком и поставщиком продукции (подрядчиком) на выполнение заказа на поставку продукции, финансируемого за счет средств местного бюджета.

Муниципальный заказ формируется на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы, строительство, реконструкцию, техническое перевооружение, обслуживание, содержание объектов, находящихся в муниципальной собственности; работы по ремонту и модернизации оборудования, его гарантированному обслуживанию и утилизации; производство и поставку продукции; жилищно-коммунальные, социально-культурные, транспортные и другие работы и услуги.

Заказчики – органы местного самоуправления и уполномоченные ими получатели бюджетных средств.

Исполнители – занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица граждане и юридические лица, имеющие разрешения на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг и заключившие договор. Выборные должностные лица местного самоуправления не могут быть исполнителями или входить в группу лиц, являющихся исполнителями.

В договоре на исполнение муниципального заказа указываются сведения о заказчике и исполнителе, номенклатура, объем, цены услуг; порядок исполнения; форма расчетов и приема работ; ответственность сторон, порядок разрешения споров и другие положения.

Расходы по финансированию муниципального заказа утверждаются в соответствии с бюджетной классификацией Российской Федерации в составе расходной части местного бюджета при принятии закона о местном бюджете на предстоящий финансовый год. При недостаточности средств местного бюджета для финансирования муниципального заказа орган местного самоуправления (заказчик) имеет право проводить торги среди кредитных организаций на предоставление товарного или коммерческого кредита.

2. При размещении заказа путем проведения конкурса, аукциона, а также запроса котировок цен на товары, работы, услуги создается *конкурсная, аукционная или котировочная комиссия.*

Заказчиком принимаются решения о создании комиссии, определяются ее состав и порядок работы, назначается председатель комиссии. Число членов комиссии должно быть не менее чем пять человек. Членами комиссии не могут быть физические лица, лично заинтересованные в результатах размещения заказа.

Конкурсной комиссией осуществляются вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытие доступа к находящимся в информационной системе общего пользования, поданным в форме электронных документов и подписанным в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации заявкам на участие в конкурсе, отбор участников конкурса, рассмотрение, оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе, определение победителя конкурса, ведение протокола вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе, протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе.

Котировочной комиссией осуществляются предварительный отбор участников размещения заказа, ведение протокола рассмотрения заявок на участие в предварительном отборе в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, а также рассмотрение, оценка и сопоставление котировочных заявок и определение победителя в проведении запроса котировок, ведение протокола рассмотрения и оценки котировочных заявок.

Аукционной комиссией осуществляются рассмотрение заявок на участие в аукционе и отбор участников аукциона, ведение протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

3. Размещение заказа может осуществляться:

путем проведения торгов на конкурсной основе, с аукциона, в том числе в электронной форме;

без проведения торгов.

Конкурс - торги, где победителем признается лицо, которое

предложило лучшие условия исполнения контракта. Закрытый конкурс проводится при размещении заказа на товары, сведения о которых составляют государственную тайну.

Критериями оценки заявок на участие в конкурсе:

качественные характеристики товара;

расходы на эксплуатацию, техническое обслуживание;

сроки поставки;

гарантии качества;

цена контракта и др.

Аукцион - торги, победителем которых признается лицо, предложившее наиболее низкую цену контракта. Если начальная цена контракта не превышает 500 тыс. руб., то аукцион может проводиться в электронной форме через Интернет. Аукцион проводится путем снижения начальной цены контракта с шагом аукциона в размере 5 % начальной цены.

В Положении о муниципальном заказе определяются условия участия исполнителей в торгах, процедура утверждения принятого решения и оформления договора (контракта) на выполнение муниципального заказа, порядок и сроки опубликования результатов торгов. Условия торгов должны быть опубликованы не позднее, чем за 30 дней до даты их проведения. Орган местного самоуправления может устанавливать более короткий срок, но не менее двух недель.

Запрос котировок цен - способ размещения заказа, при котором информация о потребностях в товарах, работах, услугах сообщается неограниченному кругу лиц путем размещения на официальном сайте; победителем признается участник, предложивший наиболее низкую цену контракта. Этот способ применяется, если цена контракта не превышает 250 тыс. руб.

Размещение заказа у единственного поставщика означает, что контракт заключается только с одним поставщиком (исполнителем). Такой контракт заключают, если:

поставки относятся к сфере деятельности субъектов естественных монополий;

оказываются услуги водоснабжения и водоотведения в условиях естественных монополий;

осуществляются поставки культурных ценностей;

заказываются работы по поддержанию мобилизационных мощностей;

работы, услуги могут быть выполнены только органами исполнительной власти или подведомственными им госучреждениями или государственными предприятиями;

применение иных способов размещения заказов нецелесообразно;

предоставлена только одна заявка для участия в конкурсе или аукционе, и в некоторых других случаях.

Законом предоставлено право заказчика осуществить закупку без заключения контракта в случае, если такие товары, работы, услуги поставляются, выполняются, оказываются на сумму, не превышающую установленного Центральным банком Российской Федерации предельного размера расчетов наличными деньгами в Российской Федерации между юридическими лицами по одной сделке, то есть 60 тыс. рублей.

Заказы на поставки биржевых товаров на сумму более 5 млн. руб. могут размещаться на товарных биржах. Порядок размещения устанавливается Правительством РФ.

Государственный или муниципальный контракт - договор, заключенный заказчиком от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд.

Информационное обеспечение организации размещения муниципальных заказов:

ведение официального сайта муниципального образования по размещению муниципального заказа;

ведение реестра муниципальных контрактов;
осуществление мониторинга текущих цен и тарифов;
ведение реестра недобросовестных поставщиков;
проведение электронных аукционов.

Основные понятия

Муниципальные нужды, заказчик, исполнитель, торги, аукцион, запрос котировок, государственный или муниципальный контракт, конкурсная, аукционная или котировочная комиссия.

Вопросы для самоконтроля

1. Дайте определение муниципальному заказу.
2. Каковы способы размещения муниципального заказа?
3. В чем заключается эффективность муниципального заказа.

Темы для самостоятельного изучения

Размещение заказа путем запроса котировок в целях оказания гуманитарной помощи либо ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера.

Литература: Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» от 21.07.2005 № 94-ФЗ.

Пример решения задач

Условие:

В 2009 году проведено 280 торгов (лотов) и других способов размещения муниципального заказа. Общая стоимость лотов (предложений заказчиков), выставленных на торги и другие способы закупок составила 114 718 тыс. руб., стоимость предложений победителей составила – 107 704 тыс.

руб. Рассчитайте экономию бюджетных средств и структуру по различным формам закупок.

Таблица 10

Исходные данные

Наименование показателей	Всего по торгам и другим способам закупок	По видам торгов			По способам размещения заказов	
		открытые конкурсы	открытые аукционы	аукционы в эл. форме	у единственного поставщика, в т.ч. по результатам несостоявшихся торгов	путем запроса котировок
Суммарная начальная цена контрактов (лотов), выставленных на торги, и сумма контрактов (сделок) по другим способам размещения заказов, тыс. руб.	114 718	0	28 424	0	48 761	37 533
Стоимость предложений победителей торгов и других способов закупок (стоимость заключенных контрактов и сделок), тыс. руб.	107 704	0	25 386	0	48 560	33 758
Количество заключенных контрактов, шт.	280	0	25	0	88	167

Решение:

Определяем разницу между начальной ценой контрактов и ценой победителей конкурсов, результат сводим в таблицу.

Полученные данные

Наименование показателей	Всего по торгам и другим способам закупок	По видам торгов			По способам размещения заказов	
		открытые конкурсы	открытые аукционы	аукционы в эл. форме	у единственного поставщика, в т.ч. по результатам несостоявшихся торгов	путем запроса котировок
Суммарная начальная цена контрактов (лотов), выставленных на торги, и сумма контрактов (сделок) по другим способам размещения заказов, тыс.руб.	114 718	0	28 424	0	48 761	37 533
Стоимость предложений победителей торгов и других способов закупок (стоимость заключенных контрактов и сделок), тыс.руб.	107 704	0	25 386	0	48 560	33 758
Количество заключенных контрактов, шт.	280	0	25	0	88	167
Экономия бюджетных средств от размещения муниципального заказа, тыс. руб./ %	7 014	0	3 038	0	201	3 775
	6,0%	0%	11,0%	0%	0,4%	10,0%
Доля (структура закупок) различных способов закупок за 2008 год, %	100%	0%	23,6%	0%	45,1%	31,3%

Тема 9. Городской пассажирский транспорт

План

1. Характеристика городского пассажирского транспорта.
2. Управление городским пассажирским транспортом.

Нормативно-правовые акты:

Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ;

Федеральный закон «О безопасности дорожного движения» от 10.12.1995 № 196-ФЗ.

1. *Транспорт общего пользования* – транспорт, удовлетворяющий потребности всех отраслей экономики и населения в перевозках грузов и пассажиров, перемещающий различные виды продукции между производителями и потребителями, осуществляющий общедоступное транспортное обслуживание населения.

Транспорт необщего пользования (ведомственный) перевозит грузы и пассажиров своего предприятия.

Общие показатели деятельности транспорта:

грузооборот – объем работы транспорта по перевозке грузов;

пассажиروоборот - объем работы транспорта по перевозке пассажиров.

Рисунок - Структура транспортного комплекса

Классификация пассажирского транспорта:

1. По виду подвижного состава:

автобусы;
электротранспорт;
легковые автомобили.

2. По принадлежности подвижного состава:

транспорт общего пользования;
ведомственный транспорт;
легковые автомобили индивидуальных владельцев;
легковые автомобили на условиях проката.

Классификация пассажирских перевозок:

1. По виду сообщений:

городские перевозки;
пригородные перевозки;
местные (сельские) автобусные маршруты;
междугородные перевозки.

2. По назначению:

школьные перевозки;
специальные пассажирские перевозки.

3. По форме организации:

маршрутные перевозки;
заказные перевозки.

Особенности перевозки городским пассажирским транспортом:

экономические – выручка от продажи билета покрывает лишь часть расходов, связанных с воплощением перевозок;

эксплуатационные – компактно обслуживаемая территория с частыми остановками на маршрутах и др.;

организационные – высокая потребность в диспетчерском управлении, необходимость обслуживания населения в условиях спада перевозок в межпиковые периоды;

социальные – высокая социальная значимость качества работы пассажирского транспорта.

Показатели качества транспортного обслуживания:

доступность;

результативность;

надежность;

удобство.

Состав транспортного предприятия:

техническая служба;

эксплуатационная служба;

экономическая служба;

служба безопасности движения;

кадровая служба.

Транспортная сеть города организуется с учетом следующих требований:

она должна обеспечивать кратчайшие связи между жилыми районами и основными пунктами тяготения пассажиров;

плотность сети должна быть такой, чтобы обеспечить пеший подход к линии пассажирского транспорта;

транспортные сети должны проходить по направлению главных пассажирских потоков;

длина транспортной сети должна соответствовать общему плану города и количеству транспортных средств.

Инфраструктура пассажирского транспорта общего пользования включает:

основные магистральные улицы и улицы районного значения с инженерными сооружениями на них и элементами благоустройства;

контактные сети электротранспорта, преобразовательные электротяговые подстанции;

объекты систем связи и управления движением транспортных средств.

2. Для управления городскими общественными перевозками в городской администрации создается *отдел транспорта*. Главная функция

его заключается в координации деятельности различных видов транспорта в области пассажирских перевозок, определении перспектив развития пассажирского транспортного комплекса города.

Отдел транспорта осуществляет тарифную политику на городском пассажирском транспорте, разрабатывает схемы движения городского пассажирского транспорта, определяет размеры компенсационных выплат из средств городского бюджета за перевозки льготных категорий пассажиров, формирует муниципальный заказ на транспортное обслуживание населения.

Непосредственное участие в организации и регулировании городского пассажирского транспорта принимают также городская ГИБДД, отделение Российской транспортной инспекции, департамент транспортного и дорожного хозяйства администрации области.

Перевозки по муниципальному заказ осуществляются по решению «Заказчика», т.е. администрации города, который компенсирует перевозчикам выпадающие доходы.

Коммерческие маршрутные перевозки организуются по решению «Заказчика» по согласованным тарифам, не превышающим предельной величины; для этих перевозок разработаны графики движения транспортных средств, определены пункты посадки-высадки пассажиров, а порядок предоставления льгот регламентируется законодательными актами субъекта РФ и договором между «Заказчиком» и «Перевозчиком».

Предельные тарифы на перевозку пассажиров в городском автобусном сообщении утверждается главой областной администрации. Тарифы на проезд в муниципальном городском электротранспорте устанавливаются главой города.

Перевозки в режиме маршрутного такси автобусами особо малой вместимости для предоставления услуг повышенной комфортности осуществляется без льгот.

Функции организации транспортного обслуживания:

обследования, разработки и утверждения маршрутов пассажирских перевозок, обеспечивающих транспортную связь;

заключение договоров на пассажирские перевозки «Заказчиком» с «Перевозчиком»;

контроля через единую диспетчерскую службу за работой «Перевозчиков»;

организации и проведение конкурсов между «Перевозчиками» на получение права обслуживания и или иного маршрута;

обеспечения единых требований к внешнему и внутреннему оформлению транспортных средств;

обеспечения единых требований к оборудованию остановочных пунктов, стоянок;

организация новых городских маршрутов.

Получение права перевозки на муниципальных и коммерческих маршрутах для владельцев транспортных средств проводится на конкурсной основе. Конкурсная комиссия рассматривает поступившие заявки и определяет перевозчика, с которым заключается договор. Оформление договоров с перевозчиками осуществляется при согласовании с городским отделением транспортной инспекции.

Частные автотранспортные предприятия имеют свои автобусы, а также заключают договора с индивидуальными владельцами автобусов для выполнения общественных перевозок по маршрутам, согласованным с отделом транспорта администрации города.

Основные понятия

Транспорт общего пользования, транспорт необщего пользования, пассажирский транспорт, городской транспортный комплекс, транспортное предприятие, транспортная сеть.

Вопросы для самоконтроля

1. Дайте характеристику городскому пассажирскому транспорту.
2. Назовите общие показатели деятельности транспорта.
3. Какова классификация городского пассажирского транспорта?
4. Дайте классификацию пассажирских перевозок.
5. Каковы особенности перевозки городским пассажирским транспортом?
6. Назовите показатели качества транспортного обслуживания.
7. Охарактеризуйте управление городским пассажирским транспортом.
8. Каковы функции организации транспортного обслуживания?

Темы для самостоятельного изучения

1. Организация дорожной сети муниципального образования.
2. Классификация транспорта муниципального образования.
3. Изучить долгосрочные целевые программы «Развитие автомобильных дорог местного значения и дорожного хозяйства города Благовещенска на 2009-2010 годы» и «Обеспечение безопасности дорожного движения в городе Благовещенске на 2009 – 2012 годы»

Литература: 1. Инфраструктура муниципальных образований: учеб. пособие/под ред. П.В. Кухтина. – М.: КНОРУС, 2008. – 208.

2. Целевые программы «Развитие автомобильных дорог местного значения и дорожного хозяйства города Благовещенска на 2009-2010 годы» и «Обеспечение безопасности дорожного движения в городе Благовещенске на 2009 – 2012 годы».

Пример решения задач

Условие:

Стоимость основных средств муниципального транспортного предприятия на 1 января 2009 года по группам составляла тыс. руб.

Исходные данные

Здания	30 000
Сооружения	8 000
Машины и оборудование	8 000
Средства транспортные	46 000
Инвентарь производственный и хозяйственный	5 000
Прочие основные средства	3 000
Итого	100 000

В феврале было введено новое здание цеха стоимостью 1 000 тыс. руб., а в июле приобретено оборудование на сумму 12 000 тыс. руб.

Предприятие получило выручку за год в сумме 75 500 тыс. руб.

Рассчитайте коэффициент фондоотдачи

Решение:

Для расчета коэффициента фондоотдачи воспользуемся формулой:

$$\Phi_o = B / C_{cp}.$$

Так как фондоотдача характеризует эффективность использования всех основных средств предприятия, нужно определить их среднегодовую стоимость:

$$C_{cp} = (30\,000 + 8\,000 + 48\,000 + 6\,000 + 5\,000 + 3\,000) + 10 / 12 \cdot 1\,000 + 5 / 12 \cdot 1\,200 = 108\,833 \text{ тыс. руб.}$$

$$B = 75\,500 \text{ тыс. руб.}$$

Теперь можно вычислить искомый показатель:

$$\Phi_o = 75\,500 / 108\,833 = 0,69 \text{ тыс. руб./тыс. руб.}$$

С помощью показателя фондоотдачи удалось определить, что в расчете на каждую вложенную в основные средства тысячу рублей производится продукции на 690 руб.

Тема 10. Инженерная инфраструктура муниципального образования

План

1. Нормативно-правовое регулирование инженерной инфраструктуры.
2. Организация энерго- и теплоснабжения.
3. Организация систем водоснабжения и водоотведения.

Нормативно-правовые акты:

Водный кодекс Российской Федерации от 03.07.06 № 74-ФЗ.

СанПиН 2.1.4.031-95. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения.

СанПиН 2.1.4.559-96. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения.

СанПиН 2.1.6.575-96. Гигиенические требования к охране атмосферного воздуха населенных мест.

СанПиН 4630-88. Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения.

СНиП 2.01.02-89*. Противопожарные нормы.

СНиП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения.

СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения.

СНиП 2.04.05-91*. Отопление, вентиляция и кондиционирование.

СНиП 2.04.07-86. Тепловые сети.

СНиП 2.04.08-87*. Газоснабжение.

1. Новые и реконструируемые системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и электроснабжения следует проектировать с учетом требований действующих нормативных документов. Расчетные показатели и положения установлены как для города в целом, так и для различных его территорий. Отдельные показатели могут уточняться в зависимости от состава застройки.

На территории города все объекты жилищно-гражданского, производственного назначения, как правило, должны быть обеспечены централизованными системами водоснабжения. Вновь строящиеся и реконструируемые системы водоснабжения следует проектировать в

соответствии с требованиями СНиП 2.04.02-84, СНиП 2.04.01-85 с учетом водосберегающих мероприятий.

Расчетное среднесуточное водопотребление города - сумма расходов воды на хозяйственно-бытовые нужды и нужды промышленных предприятий. Расход воды по отдельным объектам различной категории потребителей следует определять по действующим нормам СНиП 2.04.01-85.

Виды водозаборных устройств и места их размещения определяются требованиями к качеству питьевых вод и проектируются в соответствии с СанПиН 2.1.4.559-96 и СанПиН 2.1.4.027-95.

В соответствии со СНиП 2.04.02-84 и СП 2.1.4.031-95 в зависимости от грунтов и диаметров водоводов устанавливается ширина санитарно-защитной полосы водоводов.

Вновь строящиеся и реконструируемые системы наружной канализации следует проектировать в соответствии с требованиями СНиП 2.04.03-85.

Проектирование и строительство систем теплоснабжения должно учитывать требования СНиП 2.04.05-91 и СНиП 2.04.07-86. Теплоснабжение жилой и общественной застройки на территории города, как правило, следует предусматривать централизованным от ТЭЦ или районных тепловых станций (РТС) при условии соблюдения экологических требований.

Размещение централизованных источников теплоснабжения на территории города производится, как правило, в коммунально-складских и производственных зонах, по возможности в центре тепловых нагрузок в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89, П 2.04.05-91, СанПиН 2.2.1/2.1.1.567-96.

Проекты городских электрических сетей должны удовлетворять требованиям Правил устройств электроустановок (ПУЭ), инструкции по проектированию городских электрических сетей (РД 34.20.185-94), ВСН 59-88, соответствующих строительных норм и правил (СНиП и СН). Проектирование и строительство систем газоснабжения должны

базироваться на СНиП 2.05.06-85 и СНиП 2.04.08-87. Не допускается прокладка магистральных газопроводов по территории города. При этом техническая зона газопровода для любых диаметров составляет 20 м (по 10 м в каждую сторону от оси газопровода) согласно СНиП 2.04.08-87 и СНиП 2.07.01-89.

К объектам связи уровня жилого района и микрорайона относятся АТС, опорно-усилительные станции, блок-станции и звуковые трансформаторные подстанции проводного вещания, отделения почтовой связи и технические центры кабельного телевидения.

Охранная зона для радиорелейных линий связи определяется в соответствии с ВСН 2963-84 и п. 9.18 СНиП 2.07.01-89. Охранная зона для объектов телевидения определяется в соответствии с СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 и п. 9.18 СНиП 2.07.01-89. Для зданий районных и узловых АТС необходимо предусматривать ограждения высотой 1,2 м согласно ВСН 333-93.

Проектирование дождевой канализации следует осуществлять на основании действующих нормативных документов: СНиП 40-03-99, ВСН 9-63, СанПиН № 4630-88, Водного кодекса.

При планировке территории города необходимо соблюсти нормы и правила противопожарной безопасности.

2. Организация энергоснабжения. Система энергоснабжения включает комплекс энергетических установок и сетей, обеспечивающих потребителей в городе тепловой и электрической энергией.

Теплоснабжение — самый энергоемкий и самый энергорасточительный сегмент национальной экономики. Целью системы теплоснабжения является удовлетворение потребностей населения в услугах отопления, горячего водоснабжения (подогрев воды) и вентиляции.

Классификация системы теплоснабжения города:

1) по источнику приготовления тепла и степени централизации:

высокоорганизованное централизованное теплоснабжение на базе комбинированной выработки тепла и электроэнергии на ТЭЦ — теплофикация;

централизованное теплоснабжение от районных отопительных промышленно-отопительных котельных;

децентрализованное теплоснабжение от мелких котельных, индивидуальных отопительных приборов и печей и т.п.

2) по роду теплоносителя:

водяные;

паровые системы теплоснабжения.

3) по способу подачи воды на горячее водоснабжение:

закрытые;

открытые.

4) по количеству трубопроводов:

однотрубные;

двухтрубные;

многотрубные.

5) по способу обеспечения и схемам присоединения потребителей тепловой энергией:

одноступенчатые;

многоступенчатые.

Современная централизованная система теплоснабжения состоит из следующих основных элементов: источника тепла, тепловых сетей и местных систем потребления — систем отопления, вентиляции и горячего водоснабжения. Для организации централизованного теплоснабжения используются два типа источников тепла: теплоэлектроцентрали (ТЭЦ) и районные котельные (РК) различной мощности.

Электроснабжение - процесс обеспечения потребителей электрической энергией.

Система электроснабжения – совокупность электроустановок электрических станций (генерирующих мощностей), электрических сетей и приемников электроэнергии, предназначенная для обеспечения потребителей электроэнергией.

Энергетическая система – совокупность электростанций, электрических сетей, соединенных между собой и связанных общностью режима в непрерывном процессе производства, преобразования и распределения электрической энергии при общем управлении этим режимом.

Система электроснабжения города состоит из сети внешнего электроснабжения, высоковольтной (35 кВт и выше) сети города и сетевых устройств среднего и низкого напряжений с соответствующими трансформирующими установками.

Финансирование производственно-хозяйственной деятельности муниципальных предприятий электроснабжения происходит за счет оплаты потребленной электроэнергии абонентами, а также за счет средств городского бюджета, выделяемых по следующим статьям:

по возмещению разницы между утвержденным тарифом за 1кВт.ч электроэнергии и льготным тарифом для населения;

оплату работ и услуг, финансирование которых осуществляется из бюджета муниципального образования.

Система газификации городов представляет собой комплекс магистральных газопроводов, подземных хранилищ и кольцевых газопроводов, обеспечивающих надежное газоснабжение районов.

Городские газопроводы различаются по давлению газа в сетях: низкого, высокого, среднего. Жилые, общественные здания и коммунально-бытовые потребители получают газ низкого давления, а промышленные предприятия, теплоэлектроцентрали и котельные – газ среднего и высокого давления.

3. *Система водоснабжения* – комплекс сооружений и устройств, обеспечивающий снабжение водой всех потребителей в любое время суток в необходимом количестве и с требуемым качеством.

Задачи системы водоснабжения:

добыча воды;

при необходимости подача ее к местам обработки и очистки;

хранение воды в специальные резервуарах;

подача воды в водопроводную сеть к потребителям.

Отбор проб из источника, оценку и контроль качества воды, подаваемой для питьевых нужд населения, организуют в соответствии с ГОСТ 214-1074-01 «Вода питьевая. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества» в специальных лабораториях на станциях очистки воды.

Система водоснабжения включает водоприемные сооружения, насосные станции I и II подъема, различные устройства станции очистки воды, водопроводы и разводящие сети.

Система водоотведения – комплекс инженерных сооружений и устройств, предназначенных для сбора, транспортировки, переработки отходов хозяйственно-бытовой деятельности.

Группы элементов системы водоотведения:

сооружения, предназначенные для приема и транспортировке сточных вод;

различного вида устройства для очистки воды и утилизации сточных вод.

Виды систем водоотведения:

общесплавная система;

полураздельная система;

полная раздельная система;

неполная раздельная система;

комбинированная система.

Виды очистки сточных вод:

механическая;

физико-химическая;

биологическая.

Основные понятия

Среднесуточное водопотребление города, теплоснабжение, электроснабжение, система электроснабжения, энергетическая система, система газификации, система водоснабжения, система водоотведения.

Вопросы для самоконтроля

1. Дайте понятие «инженерная инфраструктура муниципального образования».
2. Охарактеризуйте действующую нормативно-правовую базу, регламентирующую функционирование инженерной инфраструктуры.
3. Какова организация системы энерго- и теплоснабжения муниципальных образований?
4. Охарактеризуйте систему водоснабжения и водоотведения.

Темы для самостоятельного изучения

1. Схемы организации водоснабжения города.
2. Зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

Литература: Инфраструктура муниципальных образований: учебное пособие/ кол. авторов/ под ред. П.В. Кухтина. – М.: КНОРУС, 2008. – 208 с.

Пример решения задач

Условие:

Рассчитать чистые приведенные затраты предприятия, осуществляющего деятельность по отведению сточных вод на период до

2015 года, если известны прогнозные значения тарифа на отвод сточных вод и дисконтный множитель до 2015 года.

Таблица 13

Исходные данные

	ед. изм	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Отвод сточных вод	тыс.куб. м	22559	22897	23741	24597	25466	26847
Чистый тариф на отвод вод	руб./куб м.	6,47	6,75	6,96	7,17	7,39	7,43
Дисконтный множитель *		1	0,953	0,907	0,863	0,822	0,783

Решение:

Сумма затрат на отведение определяется как произведение тарифа на объем сточных вод:

$$6,47 \times 22559 = 145\,956,7 \text{ (тыс. руб.)} - \text{далее по годам}$$

Чистые приведённые затраты определяются как сумма затрат умноженная на дисконтный множитель.

Данные сводятся в таблицу.

Таблица 14

Полученные данные

	ед. изм	2010	2011	2012	2013	2014
Отвод сточных вод	тыс.куб.м	22559	22897	23741	24597	25466
Чистый тариф на отвод вод	руб./куб м.	6,47	6,75	6,96	7,17	7,39
Сумма затрат на отведение	тыс.руб.	145956,7	154554,75	165237,36	176360,49	188193,7
Дисконтный множитель *		1	0,953	0,907	0,863	0,822
Чистые приведённые затраты	тыс. руб.	145956,7	147290,67	149870,28	152199,10	154695,2

Тема 11. Управление социальной сферой города

План

1. Управление здравоохранением в городе.
2. Управление образованием.
3. Управление сферой культуры.
4. Социальная защита населения.

Нормативно-правовые акты:

Федеральный закон «Об образовании» от 10.07.1992 № 3266-1;

Федеральный закон «Об утверждении федеральной программы развития образования» от 10.04.2000 № 51-ФЗ;

1. К муниципальной системе здравоохранения относятся находящиеся в муниципальной собственности медицинские, фармацевтические и аптечные организации, а также муниципальные органы здравоохранения.

Местное самоуправление отвечает в основном за оказание первичной медико-санитарной помощи в соответствии с территориальными программами обязательного медицинского страхования, перечень услуг, предоставление которых возлагается на органы местной администрации.

Территориальный фонд ОМС – это государственная внебюджетная некоммерческая кредитно-финансовая организация

В зависимости от вида услуг оплата начисляется по-разному:

за отдельную услугу;

по подушевому нормативу;

по окончании амбулаторного или стационарного лечения;

по средней стоимости лечения больного;

за фактически проведенный койко-дней в стационаре.

Основными нормативами являются расходы (в год):

на содержание амбулаторно-поликлинических учреждений (по видам)

– на 1 штатную врачебную должность;

на содержание одной койки в больничных учреждениях (по видам);

на оказание одному жителю скорой медицинской помощи и помощи при социально значимых заболеваниях;

льготное лекарственное обеспечение в амбулаторных условиях больных с социально значимыми заболеваниями, дифференцирование по группам муниципальных образований – на одного жителя, пользующегося льготами по лекарственному обеспечению;

льготное лекарственное обеспечение в амбулаторных условиях прочих контингентов населения, пользующегося льготами по лекарственному обеспечению – на одного жителя, относящегося к прочим контингентам;

оказание прочей медицинской помощи и мероприятий, дифференцированных по группам муниципальных образований, - на одного жителя.

Расходы местных бюджетов определяются по нормативам, ежегодно утверждаемым Законом области «О нормативах бюджетной обеспеченности, применяемых при составлении прогноза консолидированного бюджета».

На муниципальном уровне могут предусматриваться городские больницы, детские городские больницы, районные, участковые больницы, центральные районные (городские больницы), дома сестринского ухода, медсанчасти, больницы инфекционные, психиатрические, туберкулезные, наркологические, восстановительного лечения.

В городе могут создаваться самостоятельные отделения, выполняющие функции межрайонных или (и) окружных отделений по профилю: ревматология, нефрология, ортопедия, торакальная хирургия, патология новорожденных, терапевтическая эндокринология; в городах с численностью населения до 170 тыс. чел. – по профилю: пульмонология, гастроэнтерология, детская хирургия, нейрохирургия, онкология, урология, наркология, дерматовенерология, офтальмология, оториноларингология, патология беременности.

2. Полномочия города в области образования:

организация предоставления общедоступного и бесплатного начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования по основным общеобразовательным программам, за

исключением полномочий по финансовому обеспечению образовательного процесса, отнесенных к полномочиям органов государственной власти субъектов РФ;

организация предоставления дополнительного образования детям и общедоступного бесплатного дошкольного воспитания;

создание, реорганизация и ликвидация муниципальных образовательных учреждений;

обеспечение содержания зданий и сооружений муниципальных образовательных учреждений, обустройство прилегающих к ним территорий;

учет детей, подлежащих обязательному обучению в образовательных учреждениях, реализующих образовательные программы основного общего образования.

Потребность города в объектах образования определяется на основе методики, одобренной распоряжением Правительства РФ № 1683-р от 19 октября 1999 г.

Учреждения образования:

школы;

учреждения дополнительного образования (спортивные школы и школы по различным видам искусства);

прочие учреждения (методические кабинеты, логопедические пункты, фильмотеки, межшкольные учебные комбинаты, хозяйственно-эксплуатационные конторы, централизованные бухгалтерии).

Группы нормативов в сфере образования:

нормативы дошкольных образовательных учреждений;

нормативы общеобразовательных учреждений;

нормативы образовательных учреждений для детей дошкольного и младшего школьного возраста;

нормативы общеобразовательных школ-интернатов;

нормативы оздоровительных образовательных учреждений санаторного типа для детей, нуждающихся в длительном лечении;

нормативы специальных учебно-воспитательных учреждений для детей и подростков с девиантным поведением;

нормативы специальных (коррекционных) образовательных учреждений для обучающихся, воспитанников с отклонением в развитии;

нормативы вечерних (сменных) образовательных учреждений;

нормативы образовательных учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

нормативы учреждений дополнительного образования детей;

нормативы учреждений начального профессионального образования;

нормативы учреждений среднего профессионального образования;

нормативы учреждений высшего профессионального образования;

нормативы учреждений дополнительного профессионального образования;

нормативы прочих учреждений образования.

3. К учреждениям культуры и искусства относятся музеи, дома, дворцы культуры, театры, организации кинематографии, средства массовой информации, концертные организации, библиотеки, учебные заведения.

Состояние и уровень развития подразделений культуры определяются абсолютными и относительными показателями. Абсолютные показатели определяют соотношение между количеством учреждений культуры и численностью населения. К основным относительным показателям относятся обращаемость библиотечного фонда, читаемость, посещаемость зрелищного предприятия, наполняемость зрительного зала.

Полномочия органов местного самоуправления в области культуры:

организация библиотечного обслуживания населения;

создание условий для организации досуга и обеспечения жителей услугами организаций культуры;

охрана и сохранение объектов культурного наследия местного значения, расположенных в границах муниципального образования.

Финансирование осуществляется на основе нормативов бюджетной обеспеченности, которые отражают уровень бюджетных расходов на содержание и организацию работы учреждений культуры, находящихся в государственной и муниципальной собственности, филиалов, представительств, а также на проведение прочих мероприятий в системе культуры и искусства.

Рассчитываются нормативы на одного жителя города:

на строительство, содержание и организацию работы муниципальных учреждений культуры;

на создание условий для деятельности учреждений культуры, средств массовой информации;

на организацию зрелищных, культурных мероприятий;

на организацию и содержание муниципальной информационной службы;

на сохранение памятников истории и культуры, находящихся в муниципальной собственности;

на реставрацию и содержание местных памятников истории и культуры;

на содействие сохранению и развитию местных традиций и обычаев.

4. Учреждения отрасли социальной защиты:

дома-интернаты для престарелых и инвалидов;

дома-интернаты для малолетних инвалидов;

центры социальной помощи населению;

отделения социальной помощи на дому;

учреждения социальной помощи семье и детям;

службы занятости;

центры социального обслуживания временного пребывания пожилых граждан и инвалидов;

центры социального обслуживания дневного пребывания пожилых граждан и инвалидов;

реабилитационные центры для инвалидов-взрослых;
реабилитационные центры для детей и подростков с ограниченными возможностями;

специализированные учреждения для несовершеннолетних;

кризисные центры для женщин.

Комплексная система социальной защиты и поддержки населения предусматривает материальную помощь, социальные пособия, компенсации, субсидии и социальные услуги.

Управление социальной защиты отвечает за проведение единой социальной политики города, определяет основные направления оказания помощи гражданам, предоставляет социальную помощь нуждающимся гражданам, при формировании бюджета города проводит расчеты необходимых финансовых средств по разделу «социальная защита населения», исполняет государственные полномочия по реализации федеральных и областных законов в части возмещения организациям и учреждениям затрат на предоставление льгот по этим законам, осуществляет компенсацию расходов по проезду граждан, предоставляет субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг малообеспеченным гражданам.

Финансирование расходов по социальной защите населения включает выделение средств на:

строительство, содержание и организацию работы учреждений социальной защиты населения;

обеспечение социальной поддержки и содействие занятости населения;
текущее содержание учреждений.

Нормативы бюджетной обеспеченности на уровне города определяются путем дифференциации полученных расчетных нормативов по группам и их усреднения внутри данной группы.

Нормативы на содержание:

одной койки в домах интернатах для престарелых и инвалидов;

одной койки в детских домах-интернатах;

одного учащегося в системе обучения инвалидов;
одного состава Главного бюро медико-социальной экспертизы;
одного состава бюро медико-социальной экспертизы.

Основные понятия

Социальная сфера, территориальный фонд ОМС, образование, нормативы системы образования, культура, нормативы сферы культуры, здравоохранение, нормативы здравоохранения, социальная защита, нормативы социальной защиты.

Вопросы для самоконтроля

1. Охарактеризуйте структуру отраслей социальной сферы.
2. Каковы полномочия органов местного самоуправления в обеспечении социального развития?
3. Охарактеризуйте систему управления образованием на уровне города.
4. Дайте определение управлению культурой в городе.
5. Назовите особенности системы здравоохранения города.
6. Что включается в систему социальной защиты на уровне города?

Темы для самостоятельного изучения

1. Изучить решение Благовещенской городской Думы от 24.11.2005 № 6/75 «Об утверждении положения о ежегодной премии города Благовещенска молодому педагогу»
2. Изучить долгосрочную целевую программу «Развитие системы образования города Благовещенска на 2009-2010 годы».

Пример решения задач

Условие:

В 2010 г. прогнозируемый контингент детей, посещающих дошкольное учреждение равен 15000 чел., число мест в дошкольных образовательных учреждениях на начало периода – 14500 мест, ожидаемое выбытие мест в рассматриваемом периоде – 100 мест. Рассчитайте потребность в дошкольных учреждениях.

Решение:

Потребность в дошкольных учреждениях определяется по формуле:

$$П = Ч - М + В,$$

где Ч - прогнозируемый контингент детей;

М - число мест в дошкольных образовательных учреждениях на начало периода;

В – ожидаемое выбытие мест в периоде.

$$П = 15000 - 14500 + 100 = 600 \text{ мест.}$$

Тема 12. Планирование муниципального экономического развития

План

1. Содержание стратегического планирования.
2. Основы разработки документов стратегического планирования.
3. Структура документов стратегического планирования.

Нормативно-правовые акты:

Федеральный закон «О государственном прогнозировании и программах социально-экономического развития Российской Федерации» от 20.07.1995 № 115-ФЗ;

Указ Президента Российской Федерации от 28.04.2008 № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов»;

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 11.09.2008 № 1313-р (о реализации указа Президента от 28.04.2008 № 607);

Федеральный закон «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления» от 09.02.2010 № 8-ФЗ.

1. *Стратегическое планирование муниципального образования* - регламентированная законодательством Российской Федерации, региона муниципальных образований деятельность органов местного самоуправления области и иных участников процесса стратегического планирования по прогнозированию социально-экономического развития, программно-целевому планированию и стратегическому контролю, направленная на повышение уровня социально-экономического развития муниципального образования, рост благосостояния граждан.

Прогнозирование социально-экономического развития муниципального образования – деятельность по разработке научно обоснованных представлений о направлениях и результатах социально-экономического развития органов местного самоуправления, определению параметров социально-экономического развития муниципальных образований, достижение которых обеспечивает реализацию целей социально-экономического развития муниципального образования и приоритетов социально-экономической политики.

Программно-целевое планирование муниципального образования – деятельность, направленная на определение целей социально-экономического развития муниципального образования, приоритетов социально-экономической политики органов местного самоуправления, а также формирование комплексов мероприятий с указанием источников их финансирования, направленных на достижение указанных целей и приоритетов.

Документ стратегического планирования – документ, разрабатываемый, рассматриваемый и утверждаемый органами местного самоуправления в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации, региона и муниципальных образований, в целях обеспечения процесса стратегического планирования.

Корректировка документа стратегического планирования – частичное изменение данных документа без изменения периода, на который разрабатывался документ.

Стратегический контроль – деятельность по мониторингу социально-экономического развития муниципального образования и оценке:

процесса прогнозирования и программно-целевого планирования;
документов стратегического планирования;
реализации положений документов стратегического планирования.

Мониторинг социально-экономического развития муниципального образования – наблюдение, сбор, систематизация и обобщение информации о социально-экономическом развитии и степени достижения целей социально-экономического развития.

Приоритет социально-экономической политики – предпочтительное с точки зрения эффективности направление и способ действий по достижению целей социально-экономического развития.

Цель социально-экономического развития – состояние экономики, социальной сферы, которое определяется участниками стратегического планирования в качестве ориентира своей деятельности и характеризуется количественными и (или) качественными показателями.

Задача социально-экономического развития – ограниченный по времени комплекс взаимосвязанных мероприятий в рамках направления достижения цели социально-экономического развития.

Результат социально-экономического развития – фактическое (достигнутое) состояние экономики, социальной сферы, которое характеризуется количественными и (или) качественными показателями.

Принципы стратегического планирования муниципального образования:
единства и целостности;
внутренней сбалансированности;
результативности и эффективности функционирования;
самостоятельности выбора путей решения задач;

ответственности участников процесса стратегического планирования;
прозрачности (открытости);
достоверности и реалистичности;
финансовой обеспеченности.

Документы стратегического планирования, разрабатываемые в муниципальных образованиях:

стратегия социально-экономического развития муниципального образования на долгосрочную перспективу;

целевые программы, реализуемые за счет средств бюджета муниципального образования;

схема территориального планирования муниципального образования;

прогноз социально-экономического развития муниципального образования на среднесрочный период;

программа социально-экономического развития муниципального образования на среднесрочный период;

годовой отчет о результатах и ходе исполнения программы социально-экономического развития муниципального образования на среднесрочный период;

план мероприятий по реализации стратегии.

Проекты документов стратегического планирования муниципального образования подлежат общественному обсуждению.

Формы и порядок общественного обсуждения документов стратегического планирования муниципального образования определяются органом местного самоуправления.

2. Основы разработки документов стратегического планирования

Стратегия социально-экономического развития муниципального образования на долгосрочную перспективу разрабатывается в соответствии с приоритетами социально-экономической политики, определенными стратегией социально-экономического развития региона, на основе прогноза социально-экономического развития региона на среднесрочный период, иных

документов федерального и областного уровня, отражающих государственную политику в сфере социально-экономического развития муниципальных образований.

Целевые программы, реализуемые за счет средств бюджета муниципального образования, разрабатываются в соответствии с приоритетами социально-экономической политики, определенной стратегией муниципального образования на долгосрочную перспективу.

Схема территориального планирования муниципального образования разрабатывается на основе стратегии социально-экономического развития муниципального образования на долгосрочную перспективу и целевых программ, реализуемых за счет средств бюджета муниципального образования.

Прогноз социально-экономического развития муниципального образования на среднесрочный период разрабатывается на основе прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и Амурской области на среднесрочный период, стратегии социально-экономического развития муниципального образования на долгосрочную перспективу. Прогноз социально-экономического развития муниципального образования на среднесрочный период разрабатывается ежегодно на 3 года.

Программа социально-экономического развития муниципального образования на среднесрочный период разрабатывается на основе стратегии социально-экономического развития муниципального образования на долгосрочную перспективу, прогноза социально-экономического развития муниципального образования на среднесрочный период.

План мероприятий по реализации стратегии разрабатывается на период действия стратегии. Корректировка плана мероприятий по реализации стратегии производится по решению органов местного самоуправления муниципального образования.

3. Разделы *стратегии социально-экономического развития муниципального образования*:

Введение

Раздел 1. Социально-экономический потенциал муниципального образования:

- 1) экономико-географическое положение;
- 2) потенциал природных ресурсов;
- 3) демографическая ситуация и потенциал трудовых ресурсов;
- 4) экономический потенциал;
- 5) бюджетный и налоговый потенциал;
- 6) уровень развития базовой инфраструктуры (транспортная инфраструктура, энергетический потенциал, коммуникационная инфраструктура);
- 7) уровень развития социальной инфраструктуры (образование, социальное обеспечение, здравоохранение, физическая культура и спорт, культура);
- 8) оценка безопасности и правопорядка;
- 9) жилищное хозяйство и инженерная инфраструктура.

Раздел 2. Анализ ситуации и перспектив социально-экономического развития муниципального образования и прогнозируемая динамика основных показателей.

Раздел 3. Краткая качественная характеристика стратегической цели и направлений социально-экономического развития муниципального образования на долгосрочную перспективу.

Раздел 4. Механизмы реализации Стратегии.

Разделы *программы социально-экономического развития муниципального образования:*

Паспорт.

Раздел 1. «Характеристика проблемы».

Раздел 2. «Основные цели и задачи».

Раздел 3. «Перечень программных мероприятий».

Раздел 4. «Обоснование ресурсного обеспечения».

Раздел 5. «Механизм реализации».

Раздел 6. «Оценка социально-экономической и экологической эффективности».

Основные понятия

Стратегическое планирование муниципального образования, прогнозирование социально-экономического развития муниципального образования, программно-целевое планирование муниципального образования, документ стратегического планирования, стратегический контроль, мониторинг социально-экономического развития муниципального образования, приоритет социально-экономической политики, целевые программы

Вопросы для самоконтроля

1. Дайте понятия основным составляющим стратегического планирования муниципального образования.
2. Назовите принципы стратегического планирования муниципального образования.
3. Охарактеризуйте основные документы стратегического планирования.
4. Опишите разделы стратегии социально-экономического развития муниципального образования.
5. Опишите разделы программы социально-экономического развития муниципального образования.

Темы для самостоятельного изучения.

Методика разработки стратегического плана развития муниципального образования.

Литература: Жикаревич Б.С. Стратегическое планирование развития муниципальных образований: Пособие для руководителей и специалистов

органов государственной власти и местного самоуправления, а также общественных организаций и местных сообществ./ Б.С. Жикаревич, Н.М. Шодорова, Р.К. Санжицыренова, И.М. Хабаева. – Улан-Удэ, Изд-во БГУ, 2005. – 58 с.

Пример решения задач

Условие:

Рассчитайте прогнозные значения объема производственной деятельности территории муниципального образования и темпы изменения, если известны отчетные показатели за предыдущие 2 года и индексы прогнозного периода.

Таблица 15

Исходные данные

Обрабатывающие производства	ед. измер.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами - РАЗДЕЛ D: Обрабатывающие производства	млн. руб.	5493,6	6804,99				
Индекс производства РАЗДЕЛ D: Обрабатывающие производства	% к предыдущему году	124,30	120,80	91,07	108,00	112,50	112,40
Индекс-дефлятор РАЗДЕЛ D: Обрабатывающие производства	% к предыдущему году	102,40	102,60	112,18	117,31	111,87	112,14

Решение:

Объем производства с 2011 года определяются как произведение базового значения на индекс-дефлятор и индекс производства, темпы роста

производства по годам определяются как отношение последующего года к предыдущему. Результаты расчетов сводятся в таблицу.

Таблица 16

Полученные данные

Обрабатывающие производства	ед. измер.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами - РАЗДЕЛ D: Обрабатывающие производства	млн. руб.	5493,6	6804,99	6952,40	8808,33	11085,61	13972,90
Индекс производства РАЗДЕЛ D: Обрабатывающие производства	% к предыдущему году	124,30	120,80	91,07	108,00	112,50	112,40
Индекс-дефлятор - РАЗДЕЛ D: Обрабатывающие производства	% к предыдущему году	102,40	102,60	112,18	117,31	111,87	112,14
Темпы роста	% к предыдущему году		123,8	102,12	126,7	125,9	126,1

3. ЗАДАЧИ

Задача 1

Стоимость основных средств, млн. руб., в соответствии с классификацией по вещественно-натуральному составу на 1 января составляла:

Наименование основных фондов	Стоимость, млн. руб.
Здания	30
Сооружения	8
Машины и оборудование	48
Средства транспортные	6
Инвентарь производственный и хозяйственный	5
Прочие основные средства	3

В феврале текущего года было сдано в эксплуатацию здание цеха стоимостью 5 млн. руб.; в мае закуплено оборудование общей стоимостью 10 млн. руб.; в сентябре списано морально и физически устаревшее оборудование на сумму 3 млн. руб.

Определите структуру основных средств на начало и на конец года, долю активной и пассивной частей на начало и конец года, значения коэффициентов выбытия и обновления основных средств.

Задача 2

В создание объекта основных средств была вложена сумма 5 000 тыс. руб. С помощью объекта предполагается произвести 10 000 ед. продукции. Определите сумму амортизации за год, в течение которого произведено 2 000 ед. продукции.

Задача 3

Средние остатки оборотных средств в 2007 г. составляли 15 885 тыс. руб., а объем реализованной продукции за тот же год – 68 956 тыс. руб. В 2008 г. длительность оборота планируется сократить на 2 дн.

Найдите сумму оборотных средств, которая необходима предприятию при условии, что объем реализованной продукции останется прежним.

Задача 4

Рассчитайте среднеквартальные и среднегодовые остатки оборотных средств, а также оборачиваемость оборотных средств (длительность оборота) и коэффициент оборачиваемости за год, используя следующие данные:

Остатки оборотных средств		Объем реализованной продукции	
Дата	Сумма, тыс. руб.	квартал	Сумма, тыс. руб.
на 1 января 2007 г.	2 500	I	3 000
1 апреля 2007 г.	2 600	II	3 500
1 июля 2007 г.	2 400	III	2 900
1 октября 2007 г.	2 400	IV	3 100
1 января 2008 г.	2 500		

Задача 5

Объем произведенной на предприятии за год продукции составил 200 тыс. т.

Рассчитайте показатели производительности труда, основываясь на данных, представленных в таблице:

Категория	Численность, чел.	Годовой фонд рабочего времени одного работника, ч
Рабочие, в т.ч.:		
основные	100	1 712
вспомогательные	50	1 768
Руководители	15	1 701
Специалисты	10	1 701
Служащие	5	1 768

Задача 6

Тарифная ставка рабочего V разряда составляет 19 руб./ч. Продолжительность рабочего дня – 7 ч. Количество рабочих дней в месяце – 20. Норма выработки – 20 деталей за смену. Фактическая выработка за месяц – 460 деталей.

Рассчитайте заработок рабочего за месяц:

а) при простой повременной системе оплаты труда;

- б) повременно-премиальной системе оплаты труда (премия составляет 10 % от тарифа);
- в) прямой сдельной оплате труда (расценка за одну деталь – 7,2 руб.);
- г) сдельно-премиальной системе оплаты труда (премия – 0,5 % от сдельного заработка за каждый процент превышения нормы выработки);
- д) сдельно-прогрессивной системе оплаты труда (повышающий коэффициент – 1,8).

Задача 7

В цехе произведено 200 шт. изделия А и 400 шт. изделия Б. Составьте смету затрат на производство по цеху и калькуляцию себестоимости каждого вида продукции.

Исходные данные, тыс. руб., приведены в таблице:

Показатели	Всего	На изделия	
		А	Б
1. Заработная плата производственных рабочих	200	120	80
2. Основные материалы	140	80	60
3. Зарплата административно-управленческого персонала	80	–	–
4. Заработная плата вспомогательных рабочих	80	–	–
5. Амортизация здания	60	–	–
6. Электрическая энергия на технологические цели	100	40	60
7. Электрическая энергия на освещение цеха	40	–	–
8. Амортизация оборудования	160	–	–
9. Прочие затраты	200	–	–

Задача 8

При создании предприятия его владелец вложил сумму 200 тыс. руб. Процесс производства осуществляется в здании, которое до организации предприятия он сдавал в аренду. Арендная плата составляла 50 тыс. руб./год. До организации предприятия его учредитель был наемным менеджером с годовой заработной платой 100 тыс. руб.

Деятельность созданного предприятия характеризуется следующими показателями:

Показатели	Значение
Объем производства, ед.	10 000
Цена (без НДС), руб./ед.	1 000
Среднегодовая стоимость основных средств, тыс. руб.	600
Средние остатки оборотных средств, тыс. руб.	200
Затраты, тыс. руб.:	
материальные	250
по оплате труда наемных работников	150
сумма начисленной амортизации	160
прочие	140
Доходы от реализации излишнего имущества, тыс. руб.	50
Проценты, уплаченные за кредит, тыс. руб.	10
Налоги, уплачиваемые из прибыли, %	24
Ставка по срочным депозитам, %	18

Рассчитайте: прибыль от реализации продукции, прибыль валовую (до налогообложения), чистую прибыль; рентабельность предприятия (производства); рентабельность продукции. Обоснуйте ответ на вопрос о целесообразности создания собственного предприятия (вычислите экономическую прибыль).

Задача 9

В объявлении по размещению муниципального заказа объявленная начальная цена на медицинское оборудование для муниципальных нужд составляла:

диагностическое оборудование – 5,12 млн. руб.

рентгенологическое оборудование – 8,46 млн. руб.

стоматологическое оборудование – 12,43 млн. руб.

В ходе проведения торгов сложились следующие цены :

диагностическое оборудование – 4,83 млн. руб.

рентгенологическое оборудование – 6,42 млн. руб.

стоматологическое оборудование – 11,85 млн. руб.

Рассчитайте экономию бюджетных средств, полученную в результате проведенных торгов.

4. ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЧЕТУ

1. Город и государство. Понятие город.
2. Гражданское общество и город.
3. Классификация городов.
4. Экономико-географическое положение городов.
5. Основные типы местного общественного блага.
6. Муниципальная экономическая политика.
7. Местное самоуправление.
8. Теории местного самоуправления.
9. Общественные финансы.
10. Муниципальный бюджет.
11. Межбюджетные отношения.
12. Инвестиционная политика муниципалитетов.
13. Недвижимость как экономическая категория.
14. Рынок недвижимости.
15. Оценка недвижимости.
16. Предприятия и организации ЖКХ.
17. Система управления ЖКХ города.
18. Жилищно-коммунальные услуги.
19. Тарифная политика в ЖКХ.
20. Управление недвижимостью в жилищной сфере
21. Регулирование рынка жилья.
22. Жилищные субсидии.
23. Организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда.
24. Создание условий для развития жилищного строительства.
25. Сущность градорегулирования.
26. Градостроительное зонирование территории.
27. Генеральный план развития города.
28. Малое предпринимательство в городе.

29. Правовые основы деятельности органов местного самоуправления по развитию субъектов малого предпринимательства.

30. Государственная поддержка малого предпринимательства.

31. Муниципальные нужды.

32. Комиссии по размещению заказов.

33. Формы размещения заказов.

34. Характеристика городского пассажирского транспорта.

35. Управление городским пассажирским транспортом.

36. Нормативно-правовое регулирование инженерной инфраструктуры.

37. Организация энерго- и теплоснабжения.

38. Организация систем водоснабжения и водоотведения.

39. Управление здравоохранением в городе.

40. Управление образованием в городе.

41. Управление сферой культуры города.

42. Социальная защита населения города.

43. Содержание стратегического планирования города.

44. Основы разработки документов стратегического планирования города.

45. Структура документов стратегического планирования.

5. СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

ОСНОВНАЯ

1. Градорегулирование: Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 97 с.
2. Жикаревич Б.С. Стратегическое планирование развития муниципальных образований: Пособие для руководителей и специалистов органов государственной власти и местного самоуправления, а также общественных организаций и местных сообществ./ Б.С. Жикаревич, Н.М. Шодорова, Р.К. Санжицыренова, И.М. Хабаева. – Улан-Удэ, Изд-во БГУ, 2005. – 58 с.
3. Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города: учебное пособие/ Д.М. Жуков.- М.: Владос-Пресс, 2003. – 96 с.
4. Инфраструктура муниципальных образований: учебное пособие/ кол. авторов/ под ред. П.В. Кухтина. – М.: КНОРУС, 2008. – 208 с.
5. Коробко В.И. Экономика городского хозяйства: учебное пособие/ В.И. Коробко. – М.: Академия, 2006. – 160 с.
6. Лекции по экономике города и муниципальному управлению: учебное пособие/ Под ред. А.С. Пузанова. – М.: Институт экономики города, 2004. – 329 с.
7. Методические рекомендации по организации транспортного обслуживания. - М.: Институт экономики города, 2004. – 91 с.
8. Методы оценки муниципальных программ. – М.: Институт экономики города, 2004. – 106 с.
9. Основы экономики крупного города./ Под ред. П.И. Бурак. – М.: Экономика, 2009. – 647 с.
10. Салливан О. А. Экономика города: учебник, перевод с англ. В.П. Пипейкина.- М.: ИНФРА-М, 2002. – 706 с.

11. Сиваев С.Б. Государственная поддержка жилищного строительства и развития коммунальной инфраструктуры / С.Б. Сиваев, Э.К. Трутнев, В.Ю. Прокофьев - М.: Издательство "Дело" АНХ, 2009. - 264 с.
12. Симагин Ю.А. Территориальная организация населения и хозяйства: учебное пособие. рек. УМО./ Ю.А. Симагин. – М.: КноРус, 2009. – 381 с.
13. Таболин В.В. Экономика горда: правовой аспект./ В.В. Таболин, А.С. Емельянов, Н.Н. Черногор. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 144 с.
14. Трутнев Э.К. Градорегулирование в условиях рыночной экономики: учеб. пособие / Э.К. Трутнев, М.Д. Сафарова. - М.: Издательство "дело" АНХ, 2009. - 368 с.
15. Управление имуществом в муниципальных образованиях: учебное пособие/ Под ред. А.А. Завьялова. – М.: ВШПП, 2006. – 320 с.
16. Управление муниципальным имуществом: учебное пособие. – М.: АНХ, 2007. – 944 с.
17. Управление муниципальным экономическим развитием / под ред. Г.Ю. Ветрова. - М.: Институт экономики города, 2009. - 258 с.
18. Черняк В.З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика: учебное пособие рек. УМО/ В.З. Черняк. – М.: КноРус, 2007. – 392 с.
19. Черняк В.З, Экономика города: учебное пособие/ В.З. Черняк, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко. – М.: КНОРУС, 2010. – 368 с.
20. Экономика города: учебно-методический комплекс дисциплины для специальности 080504 Государственное и муниципальное управление/ АмГУ, ЭкФ, сост. Л.Я. Полянская. – Благовещенск: Изд-во АмГУ, 2009. – 37 с.
21. Экономика города: учебное пособие рек. УМО/ под ред. Ю.Ф. Симионов. – М; Ростов на Дону: МарТ, 2006. – 160 с.
22. Экономика муниципального сектора: учебное пособие/ Под ред. А.В. Пикулькина. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2008. – 464 с.

23. Энергосбережение в жилищном фонде: проблемы, практика и перспективы: справ. – М.: Институт экономики города, 2004. – 106 с.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ

1. Кабанов В.Н. Принципы управления жилищным строительством в муниципальной социально-экономической системе. // Региональная экономика: теория и практика. – 2009. - № 22. – С. 32-35.

2. Ковальчук В.В. О принятии решения о реконструкции жилого сектора в муниципальных образованиях РФ/ В.В. Ковальчук, М.Н. Шилина.// Энергосбережение. – 2009. - № 4. – С. 26-27.

3. Метелева Е.Р. Совершенствование методического инструментария стратегического планирования городского хозяйства в условиях глобализации./ Е.Р. Метелева// Региональная экономика: теория и практика. – 2009. - № 9. – С. 58-67.

4. Радилов З.В. Проблемы научного обеспечения стратегического планирования развития муниципальных образований./ З.В. Радилов // Региональная экономика: теория и практика. – 2009. - № 8. – С. 37-42.

5. Татаркин А.И. Об антикризисных действиях муниципалитетов./ А.И. Татаркин, В.С. Бочко.// Регион: экономика и социология. – 2009. - № 2. – С. 137-155.

6. Тургель И.Д. Сравнительный анализ практики стратегического планирования социально-экономического развития в крупнейших городах России./ И.Д, Тургель, С.А. Маковкина. // Региональная экономика: теория и практика. – 2009. - № 6. – С. 22-30.

7. Чуряев А.В. Государственный и муниципальный контроль за предпринимателями: новое в правовом регулировании./ А. В. Чуряев// Право и экономика. – 2009. - № 2. – С. 13-19.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Бюджетное Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 25.05.2009 «О бюджетной политике в 2010 - 2012 годах».

2. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ.
3. Водный кодекс Российской Федерации от 03.07.06 № 74-ФЗ.
4. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.97 № 60-ФЗ.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.04 № 190-ФЗ.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.94 № 51-ФЗ.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.01 № 136-ФЗ.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.04 № 188-ФЗ.
9. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.01 № 136-ФЗ.
10. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ.
11. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ.
12. Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации: Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ.
13. Об автономных учреждениях: Федеральный закон от 03.11.2006 № 174-ФЗ.
14. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ.
15. Об иностранных инвестициях в Российской Федерации: Федеральный закон от 09.07.1999 № 160-ФЗ.
16. Об информационном обеспечении градостроительной деятельности: Постановление Правительства РФ от 9 июня 2006 г. № 363.
17. Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления: Федеральный закон от 09.02.2010 № 8-ФЗ.
18. Об образовании: Закон РФ от 10.07.1992 № 3266-1.

19.Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ.

20.Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса: Федеральный закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ.

21.Об основах туристской деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 24.11.1996 г № 132-ФЗ.

22. Об особенностях эмиссии и обращения государственных и муниципальных ценных бумаг: Федеральный закон от 29.07.1998 № 136-ФЗ.

23.Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов: Указ Президента Российской Федерации от 28.04.2008 № 607.

24.Об охране окружающей среды: Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ.

25. Об утверждении результатов актуализации кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Амурской области: Постановление Правительства Амурской области от 22.12.2007 № 33 .

26.Об утверждении Указаний о порядке применения бюджетной классификации Российской Федерации: Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 25.12.2008 № 145н.

27.Об утверждении федеральной программы развития образования: Федеральный закон от 10.04.2000 № 51-ФЗ.

28.Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ.

29.О безопасности дорожного движения: Федеральный закон от 10.12.1995 № 196-ФЗ.

30.О внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации в части совершенствования земельных отношений: Федеральный закон от 22.07.2008 № 141-ФЗ.

31. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

32. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ.

33. О государственном прогнозировании и программах социально-экономического развития Российской Федерации: Федеральный закон от 20.07.1995 № 115-ФЗ.

34. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях: Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ.

35. О защите конкуренции: Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ.

36. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля: Федеральный закон 08.08.2001 № 134-ФЗ.

37. О землеустройстве: от 18.06.2001 № 78-ФЗ.

38. О концессионных соглашениях: Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ.

39. О налогах на имущество физических лиц Федеральный закон от 09.12.1991 № 2003-1.

40. О некоммерческих организациях: Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ.

41. О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства: Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 г № 556.

42. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ.

43. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (в редакции от 11.06.2008).

44. О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд: Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ.

45. О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации: Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ.

46. О реализации указа Президента от 28.04.2008 № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов»: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 11.09.2008 № 1313-р.

47. О содействии развитию жилищного строительства: Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ.

48. О товариществах собственников жилья: Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ.

49. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 - 2010 годы: Постановление Правительства РФ от 17.09. 2001 № 675.

50. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ.

51. СанПиН 2.1.4.031-95. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения.

52. СанПиН 2.1.4.559-96. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения.

53. СанПиН 2.1.6.575-96. Гигиенические требования к охране атмосферного воздуха населенных мест.

54. СанПиН 4630-88. Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения.

55. СНиП 2.01.02-89*. Противопожарные нормы.

56. СНиП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения.

57. СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения.

58. СНиП 2.04.05-91*. Отопление, вентиляция и кондиционирование.

59. СНиП 2.04.07-86. Тепловые сети.

- 60.СНиП 2.04.08-87*. Газоснабжение.
- 61.СНиП 2.05.02-85. Автомобильные дороги.
- 62.СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- 63.СНиП 2.08.02-89*. Общественные здания и сооружения.
- 64.СНиП 21-01-97. Пожарная безопасность зданий и сооружений.
- 65.СНиП 40-03-99. Канализация. Наружные сети и сооружения.
66. СП-14-101-96. Примерное положение о службе градостроительного кадастра субъекта Российской Федерации, города (района).
- 67.Технический регламент о безопасности зданий и сооружений:
Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ

ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСЫ

- Фонд «Институт экономики города» <http://www.urbanecomomics.ru>
- Экономика региона. Электронный журнал. <http://journal.vlsu.ru>
- Официальный сайт Президента России. <http://www.kremlin.ru>
- Сервер органов государственной власти Российской Федерации
<http://www.gov.ru>
- Официальный сайт Государственной Думы. <http://www.duma.gov.ru>
- Официальный сайт Министерства экономического развития
<http://www.economy.gov.ru>
- Официальный сайт Министерства Финансов Российской Федерации
<http://www.minfin.ru>
- Сайт «Российской газеты» <http://www.rg.ru>
- Официальный сайт муниципального образования г. Благовещенска
<http://admblag.ru/>

6. СТРУКТУРНО-ЛОГИЧЕСКИЕ СХЕМЫ

Рис. 1. Признаки муниципального образования

Рис. 2. Классификация муниципальных услуг

Рис. 3. Основные факторы, влияющие на эффективность деятельности пользователей городской территории, условия и ограничение деятельности факторов

Рис. 4. Структура городского транспортного комплекса

Рис. 5. Классификация городской недвижимости

Структура анализа рынка недвижимости

Исходные данные для анализа (маркетинговые исследования)	Анализ факторов спроса и предложения	Анализ окружающей среды и объектов строительства	Анализ недвижимости в строительстве	Исследование рисков	Анализ типологии сделок
<p>1. Уровень цен и тенденции их изменений на рынке недвижимости.</p> <p>2. Уровень и тенденции арендной платы строящегося объекта</p> <p>3. Уровень затрат на строительство или реконструкцию объекта.</p> <p>4. Количество и динамика сделок.</p> <p>5. Величина издержек, связанная с осуществлением сделок на рынке.</p>	<p>Влияние роста затрат строительства на цены вторичного рынка</p>	<p>Необходимо определить:</p> <p>1. На каком этапе жизненного цикла находится район (развитие, стабилизация, спад).</p> <p>2. Как данный район вписывается в тенденции развития региональной экономики</p> <p>3. Преимущества и недостатки района.</p> <p>4. Какие типы недвижимости получают в нем развитие.</p> <p>5. Возможности развития инфраструктуры района</p>	<p>Объекты: жилье; торговые, складские офисы; производственные, земельные участки: ликвидность от региональной экономики; стоимость строительства.</p>	<p>1. Рыночные.</p> <p>2. Производственные.</p> <p>3. Архитектурно-строительные</p> <p>4. Финансовые.</p> <p>5. Экономические.</p> <p>6. Юридические.</p> <p>7. Административные.</p>	<p>Рынки аренды: сделки купли-продажи</p>

Рис. 6. Система технической эксплуатации жилищного фонда

Рис. 7. Виды жилых помещений

Рис. 8. Виды форм собственности жилищного фонда

Рис. 9. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Рис. 10. Условия, при которых не допускается перевод нежилого помещения в жилое помещение

Рис. 11. Условия, при которых не допускается перевод жилого помещения в нежилое помещение

Рис. 12. Участники жилищных отношений

Рис. 13. Виды целей использования жилищного фонда

Рис. 14. Товарищество собственников жилья

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о включении муниципального образования в государственный реестр
муниципальных образований Российской Федерации

Регистрационный номер _____
Дата включения муниципального образования в государственный реестр
муниципальных образований Российской Федерации _____
Наименование субъектов Российской Федерации, на территории которого
находится муниципальное образование _____
Наименование муниципального образования _____
Наименование административного центра муниципального образования

Адрес (местоположение) органов местного самоуправления муниципального
образования _____
начальник отдела по _____ федеральному округу
(наименование федерального округа)

В _____

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1. Содержание дисциплины	5
2. Краткое содержание по темам, основные понятия, вопросы для самоконтроля, темы для самостоятельного изучения, примеры решения задач	7
3. Задачи	111
4. Вопросы для подготовки к экзамену	115
5. Список рекомендуемой литературы	117
6. Структурно-логические схемы	125

Ирина Викторовна Новикова,

доц. каф. ЭТиГУ АмГУ, канд. экон. наук, доцент

Полянская Людмила Яковлевна

доц. каф. ЭТиГУ АмГУ