

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Алтайский государственный аграрный университет»

СОГЛАСОВАНО

Декан факультета природообустройства

 Л.А. Беховых

«28» 09 2016 г.

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

 И.А. Косачёв

«29» 09 2016 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКИМИ ТЕРРИТОРИЯМИ

**21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Направление подготовки

**Кадастр недвижимости**

Профиль подготовки

Уровень высшего образования  
**бакалавриат (прикладной)**

Барнаул 2016

Рабочая программа учебной дисциплины Управление городскими территориями составлена на основе требований федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» в соответствии с учебным планом, утвержденным ученым советом университета в 2016 г. по направлению «Землеустройство и кадастры» для очной формы обучения.

Рассмотрена на заседании кафедры, протокол № 1 от 16.09.2016 г.

Зав. кафедрой

д.б.н., профессор

ученая степень, ученое звание

  
подпись

Л.М. Татаринцев

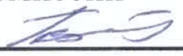
И.О. Фамилия

Одобрена на заседании методической комиссии факультета  
природообустройства протокол № 1 от 26.09.2016г.

Председатель методической комиссии

к.с-х.н., доцент

ученая степень, ученое звание

  
подпись

А.В.Бойко

И.О. Фамилия

Составитель:

д.с-х.н., профессор

ученая степень, должность

  
подпись

В.Л. Татаринцев

И.О. Фамилия

**Лист внесения дополнений и изменений  
в рабочую программу учебной дисциплины «Управление городскими территориями»**

на 2016 - 2017 учебный год

Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры, протокол № 1 от 16.09 2016 г.

В рабочую программу вносятся следующие изменения:

- список литературы пересмотрен
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Составители изменений и дополнений:

<u>д.с.н. профессор</u>	_____	<u>В.А. Татарский</u>
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия
_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия

Зав. кафедрой

<u>д.т.н. профессор</u>	_____	<u>В.А. Татарский</u>
ученая степень, ученое звание	подпись	И.О. Фамилия
« <u>16</u> » <u>09</u> 201 <u>6</u> г.»		

на 2017 - 2018 учебный год

Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры, протокол № 3 от 28.08 2017 г.

В рабочую программу вносятся следующие изменения:

- список литературы пересмотрен
- пересмотрен
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Составители изменений и дополнений:

<u>д.с.н. профессор</u>	_____	<u>В.А. Татарский</u>
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия
_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия

Зав. кафедрой

<u>д.с.н. профессор</u>	_____	<u>В.А. Татарский</u>
ученая степень, ученое звание	подпись	И.О. Фамилия
« <u>28</u> » <u>08</u> 201 <u>7</u> г.»		

на 201\_\_ - 201\_\_ учебный год

Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры, протокол № \_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

В рабочую программу вносятся следующие изменения:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Составители изменений и дополнений:

_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия
_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия

Зав. кафедрой

_____	_____	_____
ученая степень, ученое звание	подпись	И.О. Фамилия
«__» _____ 201__ г.»		

на 201\_\_ - 201\_\_ учебный год

Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры, протокол № \_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

В рабочую программу вносятся следующие изменения:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Составители изменений и дополнений:

_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия
_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия

Зав. кафедрой

_____	_____	_____
ученая степень, ученое звание	подпись	И.О. Фамилия
«__» _____ 201__ г.»		

## Оглавление

1. Цель и задачи освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре ОПОП ВО
3. Требования к результатам освоения содержание дисциплины
4. Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий
5. Тематический план освоения дисциплины
6. Образовательные технологии
7. Характеристика фондов оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации
  - 7.1. Общие вопросы к экзамену
  - 7.2. Вопросы к коллоквиумам по темам
  - 7.3. Задание к аудиторной контрольной работе
8. Учебно-методическое обеспечение дисциплины
  - 8.1. Основной библиографический список
  - 8.2. Дополнительный библиографический список рекомендуемых изданий учебной литературы
- Приложение 1 (наличие учебно-методической литературы в библиотеке университета)
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины
10. Оценочные средства для промежуточных аттестаций

## ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

**Цель** дисциплины – научить студента принимать научно обоснованное управленческое решение, и уметь анализировать последствия вызванные принятием данного решения, для оценки его эффективности.

**Задачами** курса являются: изучение студентами понятий, принципов, методов, систем, способов, механизмов управления городскими территориями и их воздействие на объекты недвижимости, находящиеся в городской черте.

## МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Дисциплина «**Управление городскими территориями**» входит в блок 1 дисциплины (модули) учебного плана.

Для изучения дисциплины необходимы компетенции, сформированные у студентов в результате обучения в высшем учебном заведении:

Таблица 1

Сведения о дисциплинах, практиках (и их разделах),  
на которые опирается содержание данной дисциплины

Наименование дисциплины, других элементов учебного плана	Перечень разделов
Основы права	Полный курс
Экономика	Полный курс
Экономика недвижимости	Полный курс
Земельное право	Разделы, касающиеся населённых пунктов
Экология	Полный курс
Геодезия	Разделы, касающиеся населённых пунктов
Инженерное оборудование территории	Полный курс

В процессе обучения и по завершении курса студент должен иметь представление об основных способах и механизмах управления разнокачественными городскими территориями, имеющими разное функциональное значение и разрешённое использование, видеть их перспективное развитие с точки зрения экологии, экономики и социума. Знания, умения и навыки, формируемые данной учебной дисциплиной, необходимы для изучения последующих учебных дисциплин: «Кадастр недвижимости и мониторинг земель», «Экономика и планирование городского хозяйства», «Оценка объектов недвижимости», «Организация и планирование кадастровых работ».

## ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 2

Сведения о компетенциях и результатах обучения, формируемых данной дисциплиной

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих **компетенций**:

№ п/п	Содержание компетенций, формируемых полностью или частично данной дисциплиной
ОПК-2	Способность использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию;
ПК-2	Способность использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ;
ПК-7	Способность изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости;

Таблица 3 – Сведения о компетенциях и результатах обучения, формируемых данной дисциплиной

<i>Содержание компетенций, формируемых полностью или частично данной дисциплиной</i>	<i>Коды компетенций в соответствии с ФГОС ВПО</i>	<i>Перечень результатов обучения, формируемых дисциплиной</i>		
		<i>По завершении изучения данной дисциплины выпускник должен</i>		
		<i>знать</i>	<i>уметь</i>	<i>владеть</i>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Способность использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию;	ОПК-2	основные положения и методы социальных, гуманитарных и экономических наук при решении социальных и профессиональных задач	использовать основные положения и методы социальных, гуманитарных и экономических наук при решении социальных и профессиональных задач	способностью анализировать социально-значимые проблемы и процессы, ориентироваться в базовых положениях экономической теории, особенностях рыночной экономики
Способность использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ;	ПК-2	правила установления границ, размещения проектируемых элементов их инженерного оборудования	использовать знание методики территориального зонирования и планирования развития городов и населенных мест,	современным комплексом программного обеспечения и теоретических положений по данной проблеме
Способность изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости		Общие понятия, особенности основные функции и принципы земельного рынка. Зарубежный опыт в области управления городскими территориями.	Проводить анализ показателей эффективности и результатов управленческого решения, делать выводы на основе имеющихся данных результатов	Особенностями современной политики управления, особенностями использования автоматизированных информационных систем в управлении городскими территориями.

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТРУДОЕМКОСТИ ДИСЦИПЛИНЫ ПО ВИДАМ ЗАНЯТИЙ

Таблица 3

Распределение трудоёмкости дисциплины по видам занятий,  
реализуемой по учебному плану

Вид занятий	Очное обучение
1. Аудиторные занятия, часов, всего,	32
в том числе:	
1.1. Лекции	18
1.2. Лабораторные работы	
1.3. Практические (семинарские) занятия	14
2. Самостоятельная работа, часов, всего	40
в том числе:	
2.1. Курсовой проект (КП), курсовая работа (КР)	
2.2. Расчетно-графическое задание (РГР)	
2.3. Самостоятельное изучение разделов	14
2.4. Текущая самоподготовка	20
2.5. Подготовка и сдача зачета (экзамена)	6
2.6. Контрольная работа (К)	
<b>Итого часов (стр. 1+ стр.2)</b>	<b>72</b>
<b>Форма промежуточной аттестации</b>	<b>3</b>
<b>Общая трудоемкость, зачетных единиц</b>	<b>2</b>

## ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ИЗУЧЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 4

Наименование темы	Изучаемые вопросы	Объем часов				Форма текущего контроля
		Лекции	Лабораторные работы	Практические (семинарские) занятия	Самостоятельная работа	
6 семестр						
Предмет, цели и задачи курса, Основные методы и принципы управления городскими территориями	Основные термины и понятия. Актуальность изучения процесса управления городскими территориями на современном этапе, его основные задачи. Определение объекта и субъекта управления. Управление как процесс. Основные научные методы в исследовании процесса управления: нормативный, балансовый, системного анализа (применение экономико-математических моделей), статистический; специфические методы исследования: организационный, экономический, социально-психологический. Общие, конкретные и стратегические цели процесса управления. Изучение принципов и функций управления городскими территориями.	2				ИЗ
Правовые аспекты управления территориями в городе	Управление городскими территориями в контексте российского законодательства, обзор Конституции РФ; градостроительного, земельного, бюджетного, налогового кодексов и разрабатываемых поправок к ним; ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».			2		ИЗ
Планирование развития городских территорий, формы и виды планирования	Общие понятия. Формы планирования: стратегическое, системное, конфликтное. Планировочный процесс, его основные элементы: постановка задачи, объекта и цели планирования; прогнозирование, моделирование, разработка плана и его оценка; реализация плана. Особенности применения планирования городских территорий. Организация работы по планированию. Генеральный план города – как форма стратегического планирования и его роль в развитии городских территорий. Понятие «генеральный план», «градостроительное развитие», «градостроительные планы». Состав генерального плана: основные направления градостроительного развития (градостроительное зонирование территории).	2		2		Письменный опрос



Использование земель в городе	Особенности и тенденции в использовании городских территорий. Факторы, влияющие на использование территорий: предпочтения населения, жилищные стандарты, развитие средств коммуникаций, планировочные концепции. Роль ценового, правового и функционального зонирования в использовании земель. Сущность правового зонирования и законодательная основа его ведения.	2		1		ИЗ
Виды собственности городских земель, формы управления земельными ресурсами – их регулирование.	Виды собственности земель в городе: частная, муниципальная, субъектов федерации, федеральная. Их налогообложение и особенности использования. Изучение режимобразующих объектов (инженерные коммуникации, памятники природы и архитектуры, водные объекты, предприятия и объекты с вредным воздействием на окружающую среду и т.д.), связанных с ними зон ограничений и обременений, особенности использования территорий в этих зонах. Сделки с землей как инструмент управления земельными ресурсами. Формы управления земельными ресурсами: купля, продажа, аренда, субаренда, доверительное управление, страхование, залог. Роль органов местного самоуправления и органов государственной власти в вопросах их регулирования.	2		1		опрос
Земельный рынок в городе, мониторинг городского земельного рынка, анализ земельного рынка	Общие понятия, особенности земли как товара. Факторы, определяющие спрос на земельные участки: общие – экономические, социально-демографические; частные – качество земель и природно-климатическая среда, правовое положение и другие цели. Модель и механизм действия земельного рынка. Участники земельного рынка – основные четыре группы (продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы). Основные функции земельного рынка: регулирование распределения земельных ресурсов, ценообразование, сбор информации о земле, обеспечение свободы предпринимательства и т.д.	2				опрос
Роль земельных ресурсов в формировании городского бюджета, налогообложение земли, недвижимости и сделок с ней	Поступления в доходную часть бюджета платежей налогового и неналогового характера. Виды земельных платежей: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли, налог на сделки с недвижимым имуществом. Распределение земельных платежей между бюджетами различных уровней власти: местным, субъекта Российской Федерации, Российской Федерации, перспективы налогообложения недвижимости на основе рыночной стоимости. Полномочия органов местного самоуправления в регулировании ставок земельного налога и арендной платы, основные принципы, используемые при проведении земельной налоговой политики.	2		1		ИЗ
Инвестиции в развитие городских территорий, инвестиционная политика	Понятие инвестиции, инвестиционная деятельность, инвестиционный проект, инвестиционный договор, и т.д. Формы инвестиций: прямые, портфельные. Определение объектов и субъектов инвестиционной	2		2		ИЗ

	<p>деятельности, их права. Источники финансирования инвестиционной деятельности: собственные и привлеченные средства. Основные формы государственного регулирования инвестиционной деятельности: прямое управление средствами, налоговые и иные льготы, реализация антимонопольных мер, развитие земельного рынка, экспертиза приоритетных проектов. Принципы инвестиционной политики: сбалансированности публичных и частных интересов, равноправия инвесторов и унифицированность публичных процедур, неизменности принятых административных решений, открытости и доступности информации, объективности и здравого смысла, взаимной ответственности.</p>					
<p>Оценка эффективности выбранного инвестиционного проекта (на примере микрорайона, квартала), современный анализ рынка инвестиций (на примере города Барнаула)</p>	<p>Место оценки экономической эффективности в инвестиционном проекте, ее необходимость. Общие понятия: денежный поток, срок окупаемости, пять уровней дохода, коэффициенты к ним, нормы доходности. Содержание и этапы оценки эффективности. Расчет показателей, характеризующих эффективность проекта – их виды: чистый дисконтированный доход, внутренняя норма доходности, индекс доходности, рентабельность инвестиций, срок окупаемости; анализ показателей; выбор оптимального варианта. Финансовое регулирование норм доходности. Участие города в инвестиционных проектах (целевые муниципальные инвестиции, долевое участие). Подходы к оценке эффективности городских инвестиций, т.е реализация интересов города как: собственника; фискального органа (по перераспределению средств через бюджет); гаранта социально-экономической стабильности.</p>	2			18	УИР
<p>Муниципальные органы управления земельной собственностью, схемы взаимодействия местных органов власти с комитетами и управлениями, задействованными в управлении городским хозяйством</p>	<p>Формирование органов управления. Организационно-управленческая структура муниципалитета и комитетов, участвующих в управлении городскими территориями. Их функции, полномочия и взаимосвязь. Органы кадастрового и технического учета: БТИ, земельные комитеты, федеральные кадастровые палаты, управления архитектуры – их роль в формировании земельного участка. Особенности предоставления земельных участков и оформления документов при новом строительстве. Органы регистрации прав на недвижимое имущество, особенности регистрации земельных участков, недвижимости, сервитутов и т.д. Зарубежный опыт системы регистрации прав на недвижимое имущество: французская, австрийская, канадская, эстонской республики.</p>	2		1		опрос
<p>Автоматизированные городские информационные системы в управлении городскими</p>	<p>Содержание понятия система. Необходимость в системном управлении городскими территориями. Основные свойства системы: сложность иерархической структуры; специфические особенности природы социально-экономических процессов; свойство целостности; сложные</p>			2	14	реферат

<p>территориями и городской средой (система «Город», автоматизированная система ведения ГКН, городская справочная система, автоматизированная телефонная справка и др.)</p>	<p>информационные процессы; множественность целей; динамичность процессов; многофункциональность. Подразделение систем на виды. Понятие и содержание, открытая и замкнутая система. Методы описания систем. Роль базы данных в информационной системе. Виды баз данных и характеристика их файловых структур: плоские, иерархические, сетевые, реляционные – преимущества и недостатки. Случаи применения информационных систем: состояние и использование городской земли и недвижимости; государственная регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ней; зонирование территории (оценочное, правовое); перспективное планирование использования территории; налоговая система и система платежей; городское хозяйство. Особенности использования автоматизированных информационных систем в управлении городскими территориями.</p>					
<p>Современная политика в области управления, моделирование последствий вызванных принятием управленческого решения</p>	<p>Основные направления и тенденции управленческой политики на современном этапе. Классификация основных проблем (по группам), связанных с вопросами управления территориями города: политические, экономические, финансовые, инвестиционные, организационные, информационные. Пути решения этих проблем, и связанные с ними последствия. Анализ результатов управленческого решения. Особенности современной политики управления (сравнительный анализ – историческая справка). Зарубежный опыт в области управления городскими территориями.</p>			2		
<p><b>Итого</b></p>		18	–	14	40	

Таблица 5

## Вид, контроль и методическое обеспечение СРС

№п/п	Вид СРС	Кол-во часов	Контроль выполнения	Методическое обеспечение
1.	Подготовка докладов	16	защита	Градостроительный кодекс Российской Федерации, М.: Ось-89, 2010.– 71с.
2	Учебно-исследовательская работа	20	защита	

## ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Таблица 6

Активные и интерактивные формы проведения занятий, используемые на аудиторных занятиях

Семестр	Вид занятия (Л, ПР, ЛР)	Используемые активные и интерактивные формы проведения занятий	Количество часов
6	Л	проведение лекций в интерактивной форме	4
	ЛР		
	ПР		18
Итого:			

### ХАРАКТЕРИСТИКА ФОНДОВ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

*Семинарское занятие 1.* Нормативно-правовое обеспечение управления городскими территориями

*Семинарское занятие 2.* Генеральный план города Барнаула – как основа стратегического планирования использования городских территорий.

*Семинарское занятие 3.* Функциональное, правовое и ценовое зонирование города Барнаула.

*Семинарское занятие 4.* Органы местного самоуправления в Барнауле, их функции, компетенции, полномочия.

*Семинарское занятие 5.* Бюджет города Барнаула: доходная и расходная части.

*Семинарское занятие 6.* Инвестиционная политика в городе Барнауле. Привлечённые и собственные инвестиции.

*Семинарское занятие 7.* Зарубежный опыт системы регистрации прав на недвижимое имущество: французская, австрийская, канадская, эстонской республики.

*Семинарское занятие 8.* Применение автоматизированных систем при управлении городскими территориями.

*Семинарское занятие 9.* Проблемы управления современным городом, пути их решения. Город Барнаул.

### Перечень заданий для самостоятельной работы

По разделу «Оценка эффективности выбранного проекта...» предполагается выполнение учебно-исследовательской работы со следующим содержанием.

### ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО КВАРТАЛА (МИКРОРАЙОНА)

#### ВВЕДЕНИЕ

#### ГЛАВА I. ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ

1.1. Правовые аспекты выбора территории под застройку

1.2. Выбор девелопера (застройщика) при помощи проведения аукциона

1.3. Участие муниципальных органов при разработке проекта

## ГЛАВА II. ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ, ОТВОДИМОЙ ПОД ЗАСТРОЙКУ

2.1. Природные условия

2.2. Техничко-экономические и социальные условия

## ГЛАВА III. СОСТАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА ЗАСТРОЙКИ

### ВЫВОДЫ

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

*По разделу «Использование современных автоматизированных систем при управлении городскими территориями» предполагается написание реферата, в котором необходимо описать, имеющиеся автоматизированные системы, используемые органами местного самоуправления при управлении вверенными им территориями.*

### **ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ К ЗАЧЁТУ**

1. Предмет, цели и задачи курса. Основные методы и принципы управления городскими территориями.
2. Определение объекта и субъекта управления. Управление как процесс.
3. Основные научные методы в исследовании процесса управления: нормативный, балансовый, системного анализа (применение экономико-математических моделей), статистический; специфические методы исследования: организационный, экономический, социально-психологический.
4. Общие, конкретные и стратегические цели процесса управления. Изучение принципов и функций управления городскими территориями.
5. Правовые аспекты управления территориями в городе.
6. Планирование развития городских территорий, формы и виды планирования.
7. Общие понятия. Формы планирования: стратегическое, системное, конфликтное.
8. Планировочный процесс, его основные элементы: постановка задачи, объекта и цели планирования; прогнозирование, моделирование, разработка плана и его оценка; реализация плана.
9. Три концепции (вида) планировочного процесса по: Брайану Мак-Луглину, Джорджу Чедвигу и Алану Вилсону.
10. Особенности применения планирования городских территорий. Организация работы по планированию.
11. Генеральный план города – как форма стратегического планирования и его роль в развитии городских территорий.
12. Понятие «генеральный план», «градостроительное развитие», «градостроительные планы».
13. Состав генерального плана: основные направления градостроительного развития (градостроительное зонирование территории). Этапы разработки генерального плана и влияние различных уровней власти на его содержание.
14. Особенности и тенденции в использовании городских территорий.
15. Факторы, влияющие на использование территорий: предпочтения населения, жилищные стандарты, развитие средств коммуникаций, планировочные концепции.
16. Роль ценового, правового и функционального зонирования в использовании земель.
17. Сущность правового зонирования и законодательная основа его ведения.
18. Концепция зонирования. Цели и задачи, методы разработки.
19. Анализ территорий города для установления градостроительных регламентов: три варианта.
20. Роль правового зонирования в изменении уровня дохода от недвижимости в бюджете.
21. Виды собственности земель в городе: частная, муниципальная, субъектов федерации, федеральная. Их налогообложение и особенности использования.
22. История возникновения института сервитутов.
23. Особенности развития института сервитутов в России, Основные положения правовой

базы сервитутов в США: базовые понятия, основные виды и их различия, действующие федеральные нормативные акты, регулирующие правовой статус сервитутов в России, типичные сервитуты, сервитуты и приватизация, сервитуты в процессе градостроительства.

24. Изучение режимобразующих объектов (инженерные коммуникации, памятники природы и архитектуры, водные объекты, предприятия и объекты с вредным воздействием на окружающую среду и т.д.), связанных с ними зон ограничений и обременений, особенности использования территорий в этих зонах.

25. Сделки с землей как инструмент управления земельными ресурсами.

26. Формы управления земельными ресурсами: купля, продажа, аренда, субаренда, доверительное управление, страхование, залог.

27. Роль органов местного самоуправления и органов государственной власти в вопросах их регулирования (налоговая политика, процедура оформления документов, законодательство в этом вопросе).

28. Общие понятия, особенности земли как товара. Факторы, определяющие спрос на земельные участки: общие – экономические, социально-демографические; частные – качество земель и природно-климатическая среда, правовое положение и другие цели.

29. Модель и механизм действия земельного рынка. Участники земельного рынка – основные четыре группы (продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы).

30. Основные функции земельного рынка: регулирование распределения земельных ресурсов, ценообразование, сбор информации о земле, обеспечение свободы предпринимательства и т.д.

31. Свойства земельного рынка, основные признаки сегментации земельного рынка.

32. Организация торгов и аукционов (пример: продажа опционов на право аренды земельных участков).

33. Инфраструктура земельного рынка, структура организаций и органов власти, обеспечивающих работу по оказанию услуг участникам земельного рынка, их современное состояние.

34. Поступления в доходную часть бюджета платежей налогового и неналогового характера.

35. Виды земельных платежей: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли, налог на сделки с недвижимым имуществом.

36. Распределение земельных платежей между бюджетами различных уровней власти: местным, субъекта Российской Федерации, Российской Федерации, перспективы налогообложения недвижимости на основе рыночной стоимости.

37. Полномочия органов местного самоуправления в регулировании ставок земельного налога и арендной платы, основные принципы, используемые при проведении земельной налоговой политики.

38. Организация и оценка эффективности землепользования и землевладения.

39. Современные пути решения увеличения доходной части бюджета за счет земельных платежей.

40. Понятие инвестиции, инвестиционная деятельность, инвестиционный проект, инвестиционный договор, и т.д.

41. Формы инвестиций: прямые, портфельные.

42. Определение объектов и субъектов инвестиционной деятельности, их права.

43. Источники финансирования инвестиционной деятельности: собственные и привлеченные средства.

44. Основные формы государственного регулирования инвестиционной деятельности: прямое управление средствами, налоговые и иные льготы, реализация антимонопольных мер, развитие земельного рынка, экспертиза приоритетных проектов.

45. Принципы инвестиционной политики: сбалансированности публичных и частных интересов, равноправия инвесторов и унифицированность публичных процедур, неизменности принятых административных решений, открытости и доступности информации, объективности и здравого смысла, взаимной ответственности.
46. Инвестиционная программа города: формирование, разработка, конкурсный отбор, экспертиза.
47. Управление проектами. Классификация типов проектов. Основные принципы, функции и методы управления. Этапы разработки проектов.
48. Место оценки экономической эффективности в инвестиционном проекте, ее необходимость.
49. Общие понятия: денежный поток, срок окупаемости, пять уровней дохода, коэффициенты к ним, нормы доходности.
50. Содержание и этапы оценки эффективности.
51. Расчет показателей, характеризующих эффективность проекта – их виды: чистый дисконтированный доход, внутренняя норма доходности, индекс доходности, рентабельность инвестиций, срок окупаемости; анализ показателей; выбор оптимального варианта. Финансовое регулирование норм доходности.
52. Участие города в инвестиционных проектах (целевые муниципальные инвестиции, долевое участие).
53. Подходы к оценке эффективности городских инвестиций, т.е. реализация интересов города как: собственника; фискального органа (по перераспределению средств через бюджет); гаранта социально-экономической стабильности.
54. Формирование органов управления. Организационно-управленческая структура муниципалитета и комитетов, участвующих в управлении городскими территориями. Их функции, полномочия и взаимосвязь.
55. Органы кадастрового и технического учета: БТИ, Управления Росреестра, федеральные кадастровые палаты, Управления архитектуры – их роль в формировании земельного участка.
56. Особенности предоставления земельных участков и оформления документов при новом строительстве.
57. Органы регистрации прав на недвижимое имущество, особенности регистрации земельных участков, недвижимости, сервитутов и т.д.
58. Зарубежный опыт системы регистрации прав на недвижимое имущество: французская, австрийская, канадская, шведская.
59. Направления совершенствования российского законодательства по регистрации прав на недвижимость. Рассмотрение вопроса о четком разграничении компетенций различных органов в вопросах управления.
60. Содержание понятия «система». Необходимость в системном управлении городскими территориями.
61. Основные свойства системы: сложность иерархической структуры; специфические особенности природы социально-экономических процессов; свойство целостности; сложные информационные процессы; множественность целей; динамичность процессов; многофункциональность.
62. Подразделение систем на виды. Понятие и содержание, открытая и замкнутая система. Методы описания систем. Роль базы данных в информационной системе.
63. Виды баз данных и характеристика их файловых структур: плоские, иерархические, сетевые, реляционные – преимущества и недостатки.
64. Случаи применения информационных систем: состояние и использование городской земли и недвижимости; государственная регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ней; зонирование территории (оценочное, правовое); перспективное планирование использования территории; налоговая система и система платежей; городское хозяйство.

65. Особенности использования автоматизированных информационных систем в управлении городскими территориями.
66. Основные направления и тенденции управленческой политики на современном этапе.
67. Классификация основных проблем (по группам), связанных с вопросами управления территориями города: политические, экономические, финансовые, инвестиционные, организационные, информационные. Пути решения этих проблем, и связанные с ними последствия.
68. Анализ результатов управленческого решения. Особенности современной политики управления (сравнительный анализ – историческая справка).
69. Зарубежный опыт в области управления городскими территориями.

## **9. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **9.1. Рекомендуемая литература**

#### ***а) основная литература:***

1. Ажаева В.С., Черноморова Т.В. Современный город: инвестиции, инфраструктура, услуги: Пробл.-темат.сб / РАН. ИНИОН, 2009.
2. Антипов А.В., Носов С.И. Организация и оценка эффективности землепользования и землевладения: учебно-практическое пособие - М.: изд-во Рос.экон.акад.,2006.
3. Воронин А.Г., Лапин В.А., Широков А.Н. Основы управления муниципальным хозяйством. Учебное пособие. – М.: Дело, 2008.

#### ***б) дополнительная литература:***

1. Баранова Л.Г., Врублевская О.В. Бюджетный процесс в Российской Федерации: учебное пособие. М.: Изд-во «Перспектива»: ИНФРА-М, 1998.
2. Березин М.К. Как реформировать условия для инвестиций в градостроительство: предписывать или запрещать? // Городское управление. 1998. №1
3. Велихов Л.А. Основы городского хозяйства. М.: Наука, 1996.
4. Ветров Г. Планирование экономического развития на уровне города. – М.: Фонд «Институт экономики города», 1998.
5. Капранова Л.Д., Зарецкая С.Л. Стратегическое планирование и развитие города: (Зарубежный опыт 80-90-х гг.) Пробл.-темат.сб / РАН. ИНИОН, 1999.
6. Лаптева Л.Е. Региональное и местное управление в России (вторая половина XIX века) Институт государства и права РАН, 1998.
7. Морозова Т.Г. Муниципальный менеджмент: Учебное пособие для вузов. М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997.
8. Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран /Под. ред. А.А.Лазаревского – М.: Фонд «Институт экономики города», 2000.
9. Уильям Валлетта и Александр Высоковский. Правовое зонирование. – М.: Фонд «Институт экономики города», 1998.
10. Фомин Г.Н. Основы экономической теории. Учебник для архитектурно-строительных вузов. – М.: Русская Деловая Литература, 1999.
11. Шапиро В.Д. Управление инвестиционными проектами. Сравнительный анализ применения методологии управления проектами, оценки эффективности инвестиционных проектов, анализа рисков, планирование контроля и регулирования хода реализации проектов в международной практике и строительстве Москвы: учебно-практическое пособие- М.: изд-во Рос.экон.акад., 2000.
12. Ясюнас В.А. Основы местного самоуправления: Учебное пособие. – М.: Издательство «Ось-89», 1998.

### **9.2. Средства обеспечения освоения дисциплины**

Для выполнения учебно-исследовательской работы используется программа Microsoft Excel, средства мультимедиа.



Приложение № 1  
к программе дисциплины Управление городскими территориями  
(наименование дисциплины)

Изменения приняты на заседании кафедры землеустройства, земельного и городского кадастра протокол № \_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

Список имеющихся в библиотеке университета изданий основной учебной литературы по дисциплине, по состоянию на «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

№	Библиографическое описание издания	Примечание
1	Авдотьев, Л. Н. Градостроительное проектирование : учебник для вузов / Л. Н. Авдотьев, И. Г. Лежава, И. М. Смоляр. - М.: Интеграл, 2014. - 432 с.	17
1	Управление в городском хозяйстве: учебное пособие / ред. Р. Ж. Сираздинова. - М : КНОРУС, 2009. - 352 с.	18

Список имеющихся в библиотеке университета изданий дополнительной учебной литературы по дисциплине, по состоянию на «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

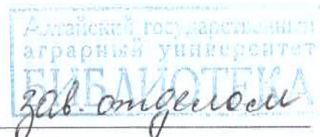
№	Библиографическое описание издания	Примечание
1	Землеустройство, кадастр и мониторинг земель:	ежемесячный журнал
2	Управление развитием территории:	ежемесячный журнал
3	Вопросы территориального планирования: учебно-методическое пособие / Н. В. Сушенцева, В. И. Псарев, И. А. Гончаров. - Новосибирск: Сибирское книжное издательство, 2011. - 244 с.	1

Составитель:  
д.с.-х.н., профессор  
ученая степень, должность

  
\_\_\_\_\_   
подпись

В.Л. Татаринцев  
И.О. Фамилия

Список верен:

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

О.В. Шанько  
\_\_\_\_\_