

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Ю. П. Майданевич

**УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ
ЖИЛИЩНОЙ
ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДА**

Рабочая тетрадь

для проведения практических занятий по дисциплине
для обучающихся очной формы по направлению подготовки
38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»

Севастополь
СевГУ
2023

УДК 332.8:351.778(076.5)

ББК 65.441я73

М14

Р е ц е н з е н т :

М.В. Намханова – д-р эконом. наук, доцент,
профессор кафедры «Государственное и муниципальное управление»

Майданевич, Юлия Петровна

М14 Управление развитием жилищной инфраструктуры города : рабочая тетрадь для проведения практических занятий по дисциплине для обучающихся очной формы по направлению подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление» / Ю. П. Майданевич; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Севастопольский государственный университет. – Севастополь : СевГУ, 2023. – 23 с. – Текст : электронный.

Рабочая тетрадь для проведения практических занятий по дисциплине Б1.В.13.02 «Управление развитием жилищной инфраструктурой города» для обучающихся 4 курса очной формы по направлению подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление» (профиль – Управление городом) разработана и составлена на основе рабочей программы дисциплины в ФГАОУ ВО «Севастопольский государственный университет».

УДК 332.8:351.778(076.5)
ББК 65.441я73

Рассмотрена и рекомендована к изданию на заседании кафедры «Государственное и муниципальное управление», протокол № 8 от 27 февраля 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>Практическое занятие 1. Полномочия и компетенции органов государственной власти, региональных субъектов РФ и органов местного самоуправления в современных условиях реализации жилищной политики.....</i>	<i>4</i>
<i>Практическое занятие 2. Организационно-экономический механизм жилищной инфраструктуры города.....</i>	<i>6</i>
<i>Практическое занятие 3. Система регулирования процессов управления жилищным фондом.....</i>	<i>9</i>
<i>Практическое занятие 4. Разработка стратегии развития организационно-экономического механизма жилищной инфраструктуры города.....</i>	<i>14</i>
<i>Практическое занятие 5. Оценка эффективности инноваций и инвестиций в деятельность жилищной сферы.....</i>	<i>17</i>
<i>Практическое занятие 6. Основы управления реализацией программ развития жилищной инфраструктуры города.....</i>	<i>18</i>
<i>Практическое занятие 7. Основы проектно-комплексного инжиниринга в жилищной сфере. Инжиниринг на прединвестиционной и инвестиционной стадии в жилищной сфере.....</i>	<i>19</i>
<i>Практическое занятие 8. Формирование и развитие объектов городской инфраструктуры.....</i>	<i>20</i>
<i>Практическое занятие 9. Комфортная городская среда и устойчивое развитие.....</i>	<i>21</i>
<i>Перечень примерных вопросов для интегрированного экзамена по модулю «Управление городом».....</i>	<i>22</i>
<i>Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины.....</i>	<i>23</i>

Практическое занятие 1. Полномочия и компетенции органов государственной власти, региональных субъектов РФ и органов местного самоуправления в современных условиях реализации жилищной политики

Задание 1. Дайте определения понятия «жилищная политика».

Что или кто является объектом жилищной политики?

Что или кто является субъектом жилищной политики?

Задание 2. Перечислите полномочия органов власти в части управления жилищным фондом.

На уровне государственного управления	На региональном уровне	На уровне муниципального управления

Задание 3. Приведите компетенции органов власти в части управления жилищным фондом.

На уровне государственного управления	На региональном уровне	На уровне муниципального управления

Задание 4. Приведите основные задачи муниципалитетов по вопросам управления жилищным фондом.

Задание 5. Перечислите участников жилищных правоотношений и составьте схему их взаимодействия с выделением 1-2 функций каждого из них.

Задание 6. Приведите основные цели и задачи стратегии развития ЖКХ

Российской Федерации	г. Севастополь

Практическое занятие 2. Организационно-экономический механизм жилищной инфраструктуры города

Задание 1. Приведите основные причины, обусловившие формирование организационно-экономического механизма управления муниципальным жилищно-коммунальным комплексом.

Задание 2. Приведите принципы управления сферой ЖКХ.

Основные	Специальные

Задание 3. В целях создания эффективного механизма функционирования ЖКХ в муниципальном образовании целесообразно использовать трехуровневую систему управления. Определите цели и задачи каждого из уровней

Уровни	Цели	Задачи

Задание 4. На основании данных рис. 1 определить перечень услуг, предоставляемых предприятиями сферы ЖКХ и их классификационные группы.

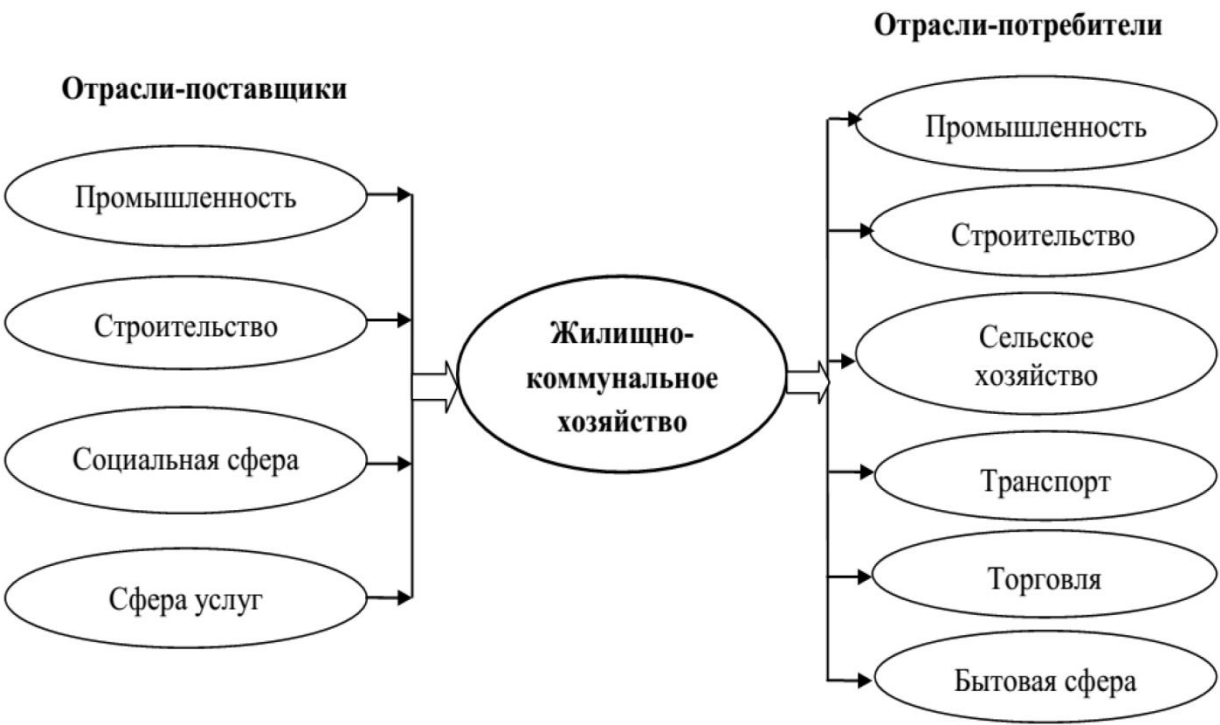


Рисунок 1. Связь жилищно-коммунального хозяйства с другими отраслями экономики

Классификационная группа	Виды услуг

Задание 5. Определите порядок оценки конкурентоспособности услуг (объектов): выделение этапов оценки.

Задание 6. Какие факторы необходимо исследовать для определения конкурентных преимуществ организации?

Какие показатели необходимо рассчитать?

Задание7*. Проведите анализ конкретных преимуществ пяти управляющих компаний г. Севастополя.

Практическое занятие 3. Система регулирования процессов управления жилищным фондом

Задание 1. Департамент городского хозяйства г. Севастополя представлен:

1. Управлением жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса:

- Отдел развития коммунальной инфраструктуры
- Отдел коммунального хозяйства
- Отдел взаимодействия с УК, ТСН, ЖСК и населением
- Сектор управления жилищным фондом

2. Управлением благоустройства

- Отдел благоустройства, эксплуатации береговой линии и озеленения
- Отдел контроля обращения с твердыми коммунальными отходами и санитарным состоянием

- Отдел организации похоронного дела и погребения

3. Управление административно-технического контроля

В каких формах управление в сфере жилищного хозяйства учувствует Департемент г. Севастополь и его отделы? Обоснуйте свой ответ.

Формы управления в сфере жилищного хозяйства:

- государственная регистрация жилых помещений;
- государственный учет жилищного фонда;
- распределение жилых помещений;
- контроль за использованием жилого фонда и др.

Задание 2. Приведите Задачи и функции деятельности Департамента городского хозяйства г. Севастополя.

Задачи	Функции

Задание 3. Согласно проведенного опроса основные жалобы россиян в сфере ЖКХ:

Тематика	Доля в общем числе обращений за помощью или консультацией, %
Начисление платы за ЖКУ	17,5
Неудовлетворительное состояние, содержание и ремонт МКД	15,2
Управление МКД	11,8
Качество коммунальных услуг	9,8
Капитальный ремонт	8,5
Благоустройство придомовой территории	6,2
Общие собрания собственников	3,3
Обращение с ТКО	3,3
Общее имущество (состав, возврат, распоряжение)	2,8
Иное	21,6

1. Проведите ранжирование проблем по их значимости.
2. Разделите проблемы по степени их устранения (в срок до года, в срок более года, и срок более 5 лет).
3. Какие методы и инструменты государственного управления необходимо применять для решения каждой их приведенных проблем?

Задание 4. Проведите анализ динамики изменения жилищного фонда г. Севастополя. Сделайте выводы.

Жилищный фонд

(на конец года; общая площадь жилых помещений)

	2016	2017	2018	2019	2020
Жилищный фонд - всего, тыс. м ²	7718,0	11125,8	12418,5	12926,7	13484,3
в среднем на одного жителя, м ²	18,0	25,5	28,0	28,8	26,4

Задание 4. Проведите анализ предоставления жилых помещений гражданам г. Севастополя. Сделайте выводы.

	2016	2017	2018	2019	2020
Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на конец отчетного года	4893	4980	4960	5013	5117
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за отчетный год	100	122	68	133	161
в процентах от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец предыдущего года					

Задание 5. Проведите анализ предоставленной гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

	2020 г.	2021 г.	2021 г. в % к 2020 г.
Число семей, получивших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, единиц	378	355	
Сумма начисленных субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, тыс. рублей	5277,6	6853,5	
Сумма субсидий, возмещенная населению на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, тыс. рублей	5277,6	6853,5	
Среднемесячный размер начисленных субсидий на одну семью, рублей	1163,49	1257,98	
Уровень возмещенных затрат по начисленным населению субсидиям, %	100	100	

Задание 6. Проведите анализ предоставленной гражданам социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг

	2020 г.	2021 г.	2021 г. в % к 2020 г.
Численность граждан пользующихся социальной поддержкой по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, тыс. человек	248,6	238,1	
из них носители социальной поддержки	184,2	174,5	
Объем средств, предусмотренных на предоставление социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, млн. рублей	309,6	319,1	
Среднемесячный размер социальной поддержки на одного пользователя, рублей	103,8	111,7	
Фактически возмещено средств на предоставление социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, млн. рублей	293,4	250,6	
из них за прошлые периоды	17,1	13,8	
Уровень возмещения средств, предусмотренных на предоставление гражданам социальной поддержки, %	89,2	74,2	
из них с учетом прошлых периодов	94,8	78,5	

Задание 7. Провести анализ финансовых результатов деятельности, организаций жилищного хозяйства

	<i>Исполнители коммунальных услуг</i>
Общая сумма доходов с учетом финансирования из бюджетов всех уровней - всего, тыс. рублей	1754187,9
в том числе по основному виду деятельности	1697341,4
из них за содержание жилого помещения	1427716,5
Общая сумма расходов по реализации услуг - всего, тыс. рублей	1609383,7
в том числе по основному виду деятельности	1557647,6
из них затраты на использование и содержание жилого помещения	1361633,7
Фактические объемы финансирования из бюджетов всех уровней, тыс. рублей	30158,1
Дебиторская задолженность - всего, тыс. рублей	464602,3
в том числе за содержание жилого помещения	374911,2
Кредиторская задолженность, тыс. рублей	551241,1
Размер платы, рассчитанной по экономически обоснованным тарифам (ценам), тыс. руб.	1648506,7

Возмещение населением затрат по оплате жилого помещения и коммунальных услуг по установленным для населения тарифам, тыс. руб.	1648104,6
Установленный уровень возмещения населением затрат за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, %	100

1. Назовите основные источники поступления денежных средств.
2. Рассчитайте уровень рентабельности деятельности коммунального хозяйства.
3. Какие стратегические приоритеты деятельности коммунального хозяйства Вы могли бы назвать?

Задание 8. Кто и на каком уровне должен обеспечивать управление жилищным фондом города для обеспечения роста качества оказываемых услуг?

Практическое занятие 4. Разработка стратегии развития организационно-экономического механизма жилищной инфраструктуры города

Задание 1. Разработать стратегию развития жилищной инфраструктуры города Севастополя.

Этап 1. Анализ жилищной инфраструктуры города Севастополя

1. Общая характеристика сложившихся условий и достигнутого уровня развития жилищной сферы города.

2. Аналитические исследования, основанные на статистических данных.

3. Сформировать перечень внутренних и внешних факторов, оказывающих влияние на развитие жилищной инфраструктуры города Севастополя. (можно оформить в виде таблицы)

Внутренние факторы	Степень влияния	Внешние факторы	Степень влияния

4. Исследование проблем развития инфраструктуры жилищной города Севастополя.

Привести 8-10 проблем с указанием степени влияния на развитие.

Внутренние факторы	Степень влияния

5. Оценить существующую ситуацию в жилищной инфраструктуры города Севастополя.

SWOT-анализ

Сильные стороны	Слабые стороны
Возможности	Угрозы

Этап 2. Определение направления развития жилищной инфраструктуры города Севастополя.

1. Определить цель стратегии, миссию, и задачи, которые необходимо решить для достижения цели.

Цель	Задачи
Миссия	

2. Определение стратегических направлений развития жилищной инфраструктуры города Севастополя

3. Оценка и обоснование основных направлений стратегии развития жилищной инфраструктуры города Севастополя

4. Разработка мероприятий

Мероприятия	Задачи	Ресурсы

Этап 3. Организация реализации стратегии

1. Организация реализации стратегии развития жилищной инфраструктуры города Севастополя

С кем необходимо взаимодействовать для получения конкретных результатов?

Какие задачи необходимо решить в рамках этого взаимодействия?

Какие эффекты получают стороны от взаимодействия?

№	Контрагент	Какой эффект получает от нас контрагент?	Что мы получаем от контрагента?	Задачи

2. Разработка дорожной карты реализации стратегии развития жилищной инфраструктуры города Севастополя

№	Тип деятельности	2024	2025	2026	2027
1	Организационная				
2	Нормативно-правовая				
3	Образовательная				
4	Коммуникационная/ медийная				

3. Определение ответственных и контролирующих органов, обеспечивающих мониторинг и оценку результатов реализации стратегии

Практическое занятие 5. Оценка эффективности инноваций и инвестиций в деятельность жилищной сферы

Задание 1. Рассчитать показатели эффективности проекта в зависимости от изменения фактора «инвестиции»

Объем планируемых инвестиций составляет 84403,8 тыс.руб.

Показатели эффективности	Изменение инвестиций (в % от запланированного уровня)				
	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Инвестиции, тыс.руб.					
NVP, тыс.руб.					
PI, долт ед.					
DPP, мес.					
IRR, %					

Сделать выводы.

Практическое занятие 6. Основы управления реализацией программ развития жилищной инфраструктуры города

Задание 1. Почему в ГЧП, несмотря на использование принципа равенства сторон, роль государства всё равно более значительна? Ответ подтвердить конкретными фактами отечественной практики.

Задание 2. Пояснить, как в деятельности ГЧП реализуются принципы:

- невмешательство государства в сферу ответственности частного партнера;
- создание стимулов и гарантий для бизнеса;
- возмездность отношений с бизнесом.

Задание 3. Раскрыть механизм проектного финансирования в рамках государственно-частного партнёрства. Определить, чем проектное финансирование отличается от долгового и долевого?

Задание 4. Показать схему управления управленческим рисками при разработке и реализации проектов-ГЧП.

Задание 5. Изобразить возможную организационную структуру ГЧП, созданную для функционирования в сфере ЖКХ города. Какие при этом возможны варианты финансирования?

Задание 6. Правительство субъекта РФ заключает крупное соглашение о ГЧП, предметом которого являются модернизация и обслуживание частной компанией инфраструктуры водно-коммунального хозяйства в ряде населенных пунктов субъекта РФ.

Предположите, какими характеристиками может обладать подобный проект?

На какой срок рассчитана его реализация?

Как он может быть структурирован?

Какие риски будет предполагать проект?

Как он будет финансироваться?

Исходя из сформулированных условий, опишите рекомендуемую систему управления таким проектом (какие полномочия по управлению будет осуществлять частная сторона, а какие — публичный партнер).

Для получения необходимой информации воспользуйтесь данными о конкретных проектах в сфере ЖКХ, реализуемых в России.

Практическое занятие 7. Основы проектно-комплексного инжиниринга в жилищной сфере. Инжиниринг на предынвестиционной и инвестиционной стадии в жилищной сфере

Задание 1. Приведите основные функции инжиниринга.

Функции	Содержание

Задание 2. Представьте жизненный цикл следующих продуктов:

- строительство жилого дома;
- реконструкция канализационной сети города;
- капитальный ремонт исторического здания.

Задание 3. Составьте бизнес-процесс предынвестиционной подготовки проекта по одному из продуктов, приведенном в задании 3.

Задание 4. Провести оценку эффективности принятых инжиниринговых решений.

Исходные данные:

	До внедрения ИР	Внедрение ИР 1	Внедрение ИР 2
Объемы годового производства продукции, шт.			
Себестоимость изготовления годового объема продукции по вариантам, руб./год			
Приведенные затраты на годовой выпуск продукции (или работы), производимой с помощью единицы новой техники			
Единовременные, суммарные капитальные вложения в основные фонды, руб.			
Единовременные, суммарные капитальные вложения новой техники, руб.			
Нормативный срок окупаемости дополнительных капитальных вложений за счет экономии на себестоимости			

Практическое занятие 8. Формирование и развитие объектов городской инфраструктуры

Задание 1. На какие зоны можно разделить г. Севастополь. Как Вы считаете правильно ли обеспечено расположение зон? Как данные условия влияют на социально-экономические процессы города? Что, по Вашему мнению, необходимо изменить?

Задание 2. Приведите схематически на примере г. Севастополя управление территориальным планированием города.

Задание 4. Перечислите объекты городской инфраструктуры. Какие из них требуют развития

Объекты городской инфраструктуры	Проблемы

Задание 3. Разделиться на 2 группы.

1. Каждая из групп приводит необходимые условия для комфортного пребывания/проживания в городе.

Население города	Бизнес города

2. Определить какие из условий требуют улучшения.

3. Предложить мероприятия по повышению условий комфортного пребывания/проживания в городе

Мероприятия	Ответственный / Реализует

Практическое занятие 9. Комфортная городская среда и устойчивое развитие

Здание 1. Приведите критерии и характерные черты комфорта городской среды и покажите их взаимосвязь.

Задание 2. Приведите цели создания комфортной городской среды

Для населения	Для государственных учреждений	Для бизнес-структур

Задание 3. Классификация факторов комфортности городской территории и их влияние

Тип комфортности	Вид	Влияние на человека

Задание 4. Приведите составляющие устойчивого развития города. Можно схематически.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИМЕРНЫХ ВОПРОСОВ
ДЛЯ ИНТЕГРИРОВАННОГО ЭКЗАМЕНА ПО МОДУЛЮ
«УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДОМ»

1. Приоритеты государственной политики в жилищной сфере.
2. Тенденции организационных изменений в сфере управления многоквартирными домами.
3. Новые формы и методы управления эксплуатацией жилищного фонда.
4. Финансовый механизм системы управления жилищным хозяйством.
5. Формирование моделей развития предприятий ЖКХ.
6. Процесс и особенности разработки стратегии развития жилищной инфраструктуры города.
7. Виды инвестиционных стратегий, методы принятия инвестиционных решений в сфере ЖКХ.
8. Источники и основные направления инвестирования в сфере ЖКХ.
9. Проектно-комплексный инжиниринг: основные понятия и определения
10. Формирование комфортной городской среды и устойчивое развитие города.

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

№ п/п	Наименование изданий учебной литературы
Основная литература	
1.	Васильев, В. П. Государственное и муниципальное управление : учебник и практикум для вузов / В. П. Васильев, Н. Г. Деханова, Ю. А. Холоденко. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 314 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15469-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/516347 (дата обращения: 04.05.2023).
2.	Котляров, М. А. Экономика градостроительства : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 152 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-10963-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/516330 (дата обращения: 04.05.2023).
3.	Социальная политика : учебник для вузов / Е. И. Холостова [и др.] ; под редакцией Е. И. Холостовой, Г. И. Климантовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 344 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-12511-5. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/510692 (дата обращения: 04.05.2023).
Дополнительная литература	
1.	Комаров, С. И. Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов и объектов недвижимости : учебник для вузов / С. И. Комаров, А. А. Рассказова. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 298 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06225-0. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/516137 (дата обращения: 04.05.2023).
2.	Перцик, Е. Н. Геоурбанистика : учебник для вузов / Е. Н. Перцик. — 2-е изд., стер. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 481 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07388-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/512380 (дата обращения: 04.05.2023).
3.	Управление государственной и муниципальной собственностью (имуществом) : учебник и практикум для вузов / Г. С. Изотова, С. Г. Еремин, А. И. Галкин ; под редакцией С. Е. Прокофьева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 312 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14602-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/511907 (дата обращения: 04.05.2023).
4.	Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/511638 (дата обращения: 04.05.2023).
5.	Холодкова, В. В. Управление инвестиционным проектом : практическое пособие / В. В. Холодкова. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 302 с. — (Профессиональная практика). — ISBN 978-5-534-09088-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/516617 (дата обращения: 04.05.2023).
6.	Юдина, Ю. В. Государственное и муниципальное управление : учебник для вузов / Ю. В. Юдина ; под общей редакцией Н. А. Омельченко. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 453 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-02741-9. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/510887 (дата обращения: 04.05.2023).

Учебное издание

Майданевич Юлия Петровна

**УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ
ЖИЛИЩНОЙ
ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДА**

*Рабочая тетрадь
для проведения практических занятий по дисциплине*

В авторской редакции

Изд. № 94/2023. Объем 1,5 п.л. Усл. печ. л. 1,39. Уч.-изд. л. 1,47.
РИИЦМ ФГАОУ ВО «Севастопольский государственный университет»