

УДК 351.72  
ББК 65.26я73  
К68

**Рецензенты:**

*Н.Л. Карданская* – доктор экономических наук, профессор, почетный строитель РФ, заместитель директора по науке ЦНИИЭУС (Центральный научно-исследовательский институт экономики и управления в строительстве);

*В.А. Епифанов* – доктор экономических наук, профессор, Национальный исследовательский университет «Московский энергетический институт», профессор кафедры «Менеджмент в энергетике и промышленности».

**Авторы:**

*В.И. Коробко* – доктор физико-математических наук, профессор, профессор кафедры «Экономика и управление» НОЧУ ВО «Московский экономический институт»;

*И.В. Соклакова* – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры «Экономика и управление» НОЧУ ВО «Московский экономический институт»;

*Н.В. Останкова* – доктор экономических наук, доцент, заведующий кафедрой «Экономика и управление» НОЧУ ВО «Московский экономический институт»;

*С.А. Сергеева* – кандидат экономических наук, соискатель кафедры управления активами Московского государственного института международных отношений (университет) Министерства иностранных дел Российской Федерации;

*И.Л. Сурат* – кандидат экономических наук, доцент, президент НОЧУ ВО «Московский экономический институт»;

*А.В. Трофимовская* – кандидат экономических наук, доцент кафедры управления государственными и муниципальными закупками Московского городского университета управления Правительства Москвы.

**Научный редактор:**

*В.И. Коробко* – доктор физико-математических наук, профессор.

**Коробко, В.И.**

**К68** Муниципальное хозяйство: история и современность : монография / В.И. Коробко, И.В. Соклакова, Н.В. Останкова и др. ; под науч. ред. В.И. Коробко ; НОЧУ ВО «Московский экономический институт». – Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2022. – 204 с.

ISBN 978-5-394-05080-0.

DOI 10.29030/978-5-394-05080-0-2022.

Представлена история возникновения и формирования муниципального хозяйства в России и за рубежом. Рассмотрено муниципальное хозяйство в современных условиях рынка с позиции комплексного метода исследования исторических, экономических и правовых основ местного самоуправления (в сфере муниципальной недвижимости, жилья, муниципальных земельных облигаций, жилищного коммунального хозяйства).

Для научных работников, служащих сферы муниципального управления, преподавателей, аспирантов, студентов магистратуры и бакалавриата.

*Печатается по решению Ученого совета Московского экономического института*

ISBN 978-5-394-05080-0

© Коллектив авторов, 2022

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |    |
|---|----|
| ВВЕДЕНИЕ.....   | 6  |
| 1. ИСТОРИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ МЕСТНОГО<br>САМОУПРАВЛЕНИЯ В РОССИИ .....                                | 10 |
| 1.1. Зарождение местного самоуправления за рубежом<br>и в России.....                             | 10 |
| 1.2. Реформы местного самоуправления в середине XIX –<br>начале XX века .....                     | 21 |
| 1.3. Местное самоуправление в советский период.....   | 29 |
| 2. СОВРЕМЕННАЯ МОДЕЛЬ МЕСТНОГО<br>САМОУПРАВЛЕНИЯ В РОССИИ .....                                   | 36 |
| 2.1 Конституция РФ и законодательство о местном<br>самоуправлении.....                            | 36 |
| 2.2 Местное самоуправление в настоящее время.....   | 44 |
| 2.3. Пути совершенствования системы местного<br>самоуправления .....                              | 50 |
| 3. ОСНОВЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА.....   | 54 |
| 3.1. Муниципальное хозяйство в структуре национального<br>хозяйства и муниципального сектора..... | 54 |
| 3.2. Определение и структура муниципального хозяйства .....                                       | 57 |
| 3.3. Финансово-экономические основы местного<br>самоуправления .....                              | 66 |
| 4. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ.....   | 73 |
| 4.1. Влияние рынка жилья на социально-экономическое<br>состояние города .....                     | 73 |
| 4.2. Специфические признаки рынка жилья и его структура.....                                      | 75 |
| 4.3. Спрос и предложение жилья .....  | 77 |
| 4.4. Причины изменения рынка жилья .....  | 82 |
| 4.5. Качество жилья. Модель рыночной фильтрации .....   | 85 |
| 4.6. Механизм регулирования рынка жилья .....   | 87 |

|  |     |
|--|-----|
| 5. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ .....  | 92  |
| 5.1. Недвижимость как финансовая категория .....   | 92  |
| 5.2. Правоотношения в области недвижимости .....   | 94  |
| 5.3. Основные понятия рынка недвижимости .....   | 100 |
| 5.3.1. Спрос на рынке недвижимости .....   | 101 |
| 5.3.2. Предложение на рынке недвижимости .....   | 105 |
| 5.3.3. Цена на рынке недвижимости .....  | 108 |
| 5.4. Оценка стоимости объекта недвижимости .....   | 109 |
| 5.5. Управление недвижимостью в жилищной сфере .....   | 111 |
| 5.6. Формы передачи объектов недвижимости<br>муниципального жилищного фонда .....            | 114 |
| 5.7. Многоквартирный дом как форма общей долевой<br>собственности .....                      | 116 |
| 5.8. Нормативная себестоимость содержания и ремонта<br>жилищного фонда .....                 | 120 |
| 5.8.1. Классификация жилищного фонда (стандарты жилища) ..                                   | 121 |
| 5.8.2. Стандарты эксплуатации жилищного фонда .....  | 124 |
| 5.8.3. Определение прибыли в тарифах на содержание<br>и ремонт жилищного фонда .....         | 126 |
| 5.9. Управление недвижимостью в жилищной сфере .....   | 128 |
| 6. РЫНОК МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОБЛИГАЦИЙ ....  | 132 |
| 6.1. Виды муниципальных земельных облигаций .....  | 132 |
| 6.2. Распределение денежных средств от размещения<br>муниципальных земельных облигаций ..... | 136 |
| 6.3. Риски и рынок имущественных земельных облигаций .....                                   | 140 |
| 7. ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО .....  | 144 |
| 7.1 Государственная система управления жилищно-<br>коммунальным хозяйством .....             | 144 |
| 7.2. Основные функции жилищно-коммунального хозяйства ....                                   | 148 |

|  |     |
|--|-----|
| 8. МУНИЦИПАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО КАК ОБЪЕКТ<br>ПЛАНИРОВАНИЯ .....                          | 153 |
| 8.1. Значение и структура муниципального хозяйства<br>как объекта планирования ..... | 153 |
| 8.2. Планирование развития муниципального хозяйства .....                            | 155 |
| 8.3. Формирование программы развития муниципального<br>хозяйства .....               | 158 |
| 8.4. Планирование жилищного строительства .....                                      | 160 |
| 8.5. Планирование развития объектов водоснабжения<br>и канализации .....             | 162 |
| 8.6. Управление закупками в муниципальных образованиях .....                         | 164 |
| 8.7. Совершенствование финансового механизма .....                                   | 179 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....   | 181 |
| БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....   | 182 |
| ГЛОССАРИЙ .....  | 195 |