

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ**

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»

Кафедра «Управление проектами и программами»

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по научной деятельности

\_\_\_\_\_ В. Г. Минашкин

«\_\_»\_\_\_\_\_ 2016 г.

**ПРОГРАММА**  
**вступительного экзамена по дисциплине специальности**  
**для поступающих в аспирантуру**

Направление подготовки кадров высшей квалификации по программе подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре	Код направления подготовки	Наименование направления подготовки
	38.06.01	Экономика

Шифр научной специальности	Наименование научной специальности
08.00.05	Экономика и управление народным хозяйством

Москва – 2017

Составитель: к.э.н., доцент Моторина М.А..

Программа составлена в соответствии с федеральными государственными образовательными стандартами высшего профессионального образования программ специалитета по специальности 080502 «Экономика и управление на предприятии. (Строительство)» и магистратуры по направлению 080200 Менеджмент.

Программа утверждена на заседании кафедры «Управление проектами и программами» протокол № 8 от «18» февраля 2016 г.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ В.И. Ресин

Программа утверждена Советом экономического кластера, протокол № 9 от «21» марта 2016 г.

Председатель совета \_\_\_\_\_ Кузнецова О.Д.  
(подпись) (Ф.И.О.)

Одобрено научно-методическим советом по программам подготовки научных и научно-педагогических кадров (аспирантура), протокол № \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Председатель \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Программа с дополнениями и изменениями утверждена на заседании кафедры «Управление проектами и программами» \_\_\_\_\_, протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » 201 \_\_\_\_\_ г.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ В.И.Ресин \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Программа с дополнениями и изменениями утверждена Советом экономического кластера \_\_\_\_\_,

протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_\_ г.

Председатель Совета \_\_\_\_\_ О.Д.Кузнецова \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Одобрено научно-методическим советом по программам подготовки научных и научно-педагогических кадров (аспирантура), протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_\_ г.

Председатель \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Программа с дополнениями и изменениями утверждена на заседании кафедры \_\_\_\_\_, протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_\_ г.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Программа с дополнениями и изменениями утверждена Советом кластера \_\_\_\_\_,

протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_\_ г.

Председатель Совета \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Одобрено научно-методическим советом по программам подготовки научных и научно-педагогических кадров (аспирантура), протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_\_ г.

Председатель \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Программа с дополнениями и изменениями утверждена на заседании кафедры  
\_\_\_\_\_ ,

протокол № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_ г.

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Программа с дополнениями и изменениями утверждена Советом кластера  
\_\_\_\_\_ ,

протокол № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_ г.

Председатель Совета

\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Одобрено научно-методическим советом по программам подготовки научных и научно-педагогических кадров (аспирантура), протокол № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_ г.

Председатель

\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

## Оглавление

1. Общие положения .....	6
2. Содержание вступительного экзамена .....	6
2.1. Содержание разделов .....	6
2.1.1. Теоретические и методологические основы развития строительного комплекса .....	6
2.1.2. Организационно-экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом .....	11
2.1.3 Экономика и управление на рынке недвижимости.....	13
2.2. Вопросы вступительного экзамена.....	16
3. Процедура вступительного экзамена .....	20
4. Критерии оценки результатов вступительного экзамена .....	20
5. Учебно-методическое и информационное обеспечение вступительного экзамена .....	21
5.1. Литература .....	21
5.2. Интернет-ресурсы .....	22

## **1. Общие положения**

Программа вступительного экзамена в аспирантуру ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова» по направлению подготовки 38.06.01 Экономика (научная специальность «Экономика и управление народным хозяйством») на кафедре «Управление проектами и программами» составлена в соответствии с федеральными государственными образовательными стандартами высшего профессионального образования по специальности 080502 «Экономика и управление на предприятии. (Строительство)» и магистратуры по направлению 080200 Менеджмент.

## **2. Содержание вступительного экзамена**

### **2.1. Содержание разделов**

#### **2.1.1. Теоретические и методологические основы развития строительного комплекса**

##### **Тема 1. Место и роль строительства в материальном производстве**

Взаимосвязь строительства и других отраслей народного хозяйства. Прямые и обратные связи. Основные типы строительных организаций (СО) по технологическим и организационным признакам, характеру взаимоотношений между собой и с заказчиками, размеру и формам собственности. Специфические особенности строительства как отрасли материального производства: продукция, организация, материалоемкость и др.

##### **Тема 2. Экономическая реформа в строительстве**

Состояние строительства в прошедшие периоды и задачи, возникающие при переходе к рынку. Изменение основных оценочных показателей, характеризующих деятельность СО при переходе к рынку: изменение состава и значимости этих показателей. Структурная перестройка. Приоритетные направления развития. Направления научно-технического прогресса, задачи, встающие перед строителями. Мировая практика.

##### **Тема 3. Нормы и нормативы в строительстве**

Цель и основная направленность создания норм и нормативов, их структура и содержание. Специфические требования к нормам и нормативам, возникающие

при переходе к рынку. Нормативные документы, обязательные для всех проектных и производственных организаций, работающих на территории России: содержание, оформление, порядок разработки и утверждения.

#### **Тема 4. Ценообразование и определение сметной стоимости строительства**

Необходимость индивидуального определения стоимости каждой единицы строительной продукции: здания, сооружения и др. Экономическое содержание основных составных частей сметной стоимости строительства. Определение затрат на оплату труда, приобретение материалов, эксплуатацию строительных машин, накладных расходов. Сметные нормы и единичные расценки на строительные и монтажные работы: виды, содержание, использование, учет специфических условий работы. Калькулирование единичных расценок, состав и основные статьи сметы на строительный объект.

Затратный подход к определению цены строительной продукции и его непригодность для рыночных условий. Договорные цены: порядок установления, роль сметы, заинтересованность строительных организаций и заказчиков. Установление рыночных цен на основе торгов и конкурсов (конкуренция). Сметные и рыночные цены. Роль сметы как внутрифирменного документа. Материальная ответственность СО и предприятий за выполнение договорных обязательств.

#### **Тема 5. Экономика качества строительной продукции**

Понятие “качество строительной продукции”, его формирование в процессе проектирования и создания строительного объекта. Проявление качества строительного объекта в процессе его эксплуатации. Потери на этапах производства при снижении качества продукции. Потери при эксплуатации при сдаче объекта с пониженным качеством. Создание экономических условий, заинтересовывающих организации, предприятия и всех членов их коллективов в повышении качества продукции.

#### **Тема 6. Проектирование строительных объектов**

Состав и структура проектов, стадии и последовательность их разработки, рассмотрения и утверждения. Вариантное проектирование. Решение многокритериальных задач при обосновании принимаемых решений. Учет при

разработке проекта производственных факторов: повышение технологичности продукции, мобильности СО и технологической гибкости, снижение затрат на эксплуатацию объекта. Типовое проектирование. Основные типы проектных организаций. Тенденции изменений в них при переходе к рынку. Лицензирование проектных организаций. Финансирование проектных работ и определение их стоимости. Торги и конкурсы при распределении заказов на выполнение проектных работ. Основы договорных отношений проектных организаций с заказчиками. Оценка стоимости запроектированного объекта. Обязанности проектной организации на стадии возведения объекта, ответственность за качество проектной документации. Мотивация работников проектных организаций.

#### **Тема 7. Экономические основы деятельности строительной организации**

Прибыль как конечный показатель, характеризующий деятельность СО. Тенденции в изменении специализации и кооперировании в строительстве. Ресурсное, производственное и внепроизводственное кооперирование. Экономические критерии, определяющие целесообразный уровень специализации. Концентрация производства: тенденции развития и рамки экономической целесообразности. Связь с формами собственности.

#### **Тема 8. Трудовые ресурсы строительной организации**

Состав, структура, подготовка, повышение квалификации, закрепление. Производительность труда: измерение (оценка), тенденции изменения, резервы повышения, условия, необходимые для их реализации. Рыночные отношения и производительность труда. Организация и формы заработной платы. Контрактная форма оплаты труда. Тарификация работ и аттестация работников в строительстве. Оплата труда руководителей, специалистов и служащих.

#### **Тема 9. Основные фонды строительных организаций**

Состав и структура основных фондов. Оптимизация соотношения активной и пассивной частей основных производственных фондов, а также основных производственных и непроизводственных фондов. Учет и оценка основных фондов, изменение их стоимости во времени. Износ и физическое старение основных фондов (активной и пассивной частей). Изменение эксплуатационных затрат по мере износа основных фондов, их ресурс. Моральное старение основных фондов. Факторы, влияющие на моральное старение основных фондов.

Соотношение сроков физического износа и морального старения основных фондов, целесообразность сближения этих сроков, состав основных мероприятий. Амортизационные отчисления: сущность, механизм определения величины, накопление. Способы распределения амортизационных отчислений во времени. Фондоотдача, тенденции ее изменения, определение целесообразного уровня. Интенсификация использования активной части основных фондов. Создание основных фондов в начале деятельности предприятия, их восстановление и замена. Источники финансирования. Тенденции изменения сроков обновления основных фондов. Использование лизинга при создании и обновлении основных фондов.

### **Тема 10. Оборотные средства строительных организаций**

Состав и структура оборотных средств СО. Источники формирования оборотных средств при создании СО и пополнения в процессе их деятельности, при разных формах собственности. Тенденции и направленность изменений структуры оборотных средств. Оборотные фонды: состав, структура, ее совершенствование. Оборачиваемость оборотных средств: мероприятия по повышению оборачиваемости. Оборачиваемость оборотных средств и прибыль. Факторы, определяющие величину оборотных средств. Определение размера оборотных средств.

### **Тема 11. Материально-техническая база строительства**

Структура базы: группы предприятий, входящих в базу, теснота их связей со строительными организациями. Особенности предприятий строительных материалов, изделий и конструкций (ПСМИиК). Повышение технологичности продукции, технологической гибкости производства, проведение сквозной унификации конструкций и элементов производства как мероприятия, повышающие эффективность и надежность связей предприятий и строительных организаций. Специфика размещения предприятий ПСМИиК: учет распределения потребности в продукции по территории, расположения источников сырья, определение необходимой мощности предприятий и затрат на производство продукции. Оптимизация заводской готовности строительной продукции. Перспективы совершенствования материально-технической базы строительства в условиях рынка.

## **Тема 12. Хозяйственная деятельность строительных организаций**

Предпринимательская деятельность: характеристика, содержание. Хозрасчет в организациях с разной формой собственности. Материальная ответственность строительных организаций за выполнение всех договорных обязательств: покрытие непосредственных и опосредованных убытков контрагента при невыполнении обязательств. Образование прибыли. Взаимоотношения с налоговой службой. Распределение прибыли и использование остатка. Образование и использование фондов экономического стимулирования. Обеспечение минимального уровня прибыли, обеспечивающего нормальную деятельность предприятия. Рентабельность производства. Резервы снижения затрат производства и увеличения части прибыли, остающейся в распоряжении предприятия. Экономические взаимоотношения между производственными подразделениями, отделами и службами СО.

## **Тема 14. Хозяйственное и трудовое право**

Субъекты хозяйственного права. Виды хозяйственной деятельности. Инвестиционная деятельность. Объекты правового регулирования в хозяйственной деятельности. Несостоятельность СО. Основы трудового права. Трудовой договор (контракт). Материальная ответственность сторон по обязательствам, содержащимся в трудовом договоре.

## **Тема 15. Структура источников финансирования работ, выполняемых строительной организацией**

Использование краткосрочных и долгосрочных банковских кредитов. Возведение СО объектов за собственные средства с последующей реализацией готовой продукции. Участие банков в финансировании строительства. Виды кредитования, процентные ставки, льготный кредит. Планирование выполнения работ на объекте с учетом наиболее целесообразного распределения финансирования по временным периодам. Планирование целесообразной величины задела и объемов работ, выполняемых одновременно. Материальная ответственность за выполнение финансовых обязательств.

## **Тема 16. Учет и анализ деятельности строительной организации**

Бухгалтерский учет в СО: организация, задачи, значение, повышение значимости в условиях рынка. Требования, предъявляемые к бухгалтерскому

учету. Предмет и объекты бухучета. Бухгалтерский баланс СО. Анализ хозяйственной деятельности СО. Зависимость содержания анализа от потребителя его результатов, круга анализируемых вопросов, объема и др. Этапы анализа: подготовительный, основной, заключительный. Порядок оформления результатов. Источники информационной базы для анализа. Методы и приемы анализа. Показатели, характеризующие основные объекты анализа. Использование результатов анализа для улучшения деятельности СО. Повышение роли и значения анализа хозяйственной деятельности предприятий и организаций в рыночных условиях.

### **2.1.2. Организационно-экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом**

#### **Тема 1. Организационные формы управления строительством и направления их совершенствования**

Переход от административно-командных форм управления к рыночным. Вертикальные и горизонтальные связи в управлении строительством и их изменение при переходе к рынку. Основные функции государственных и местных структур в управлении строительством на разных уровнях при рыночных отношениях. Содержание экономических методов управления строительством со стороны государственных и местных структур. Рыночные отношения СО с госструктурами, заказчиками, другими СО и предприятиями. Конкуренция СО на рынке, конкурентообразующие показатели. Антимонопольные мероприятия. Тенденции изменения размеров СО и предприятий. Создание и развитие СО разных форм собственности. Роль и место малого бизнеса. Подрядный и хозяйственный способы ведения строительных работ.

#### **Тема.2. Научно-технический прогресс (НТП) в строительстве**

Уровень НТП, сравнение с другими странами, экономические факторы, определявшие отставание отечественного строительства от мирового уровня. Основные направления НТП в строительстве России. Объединение различных направлений НТП строительной отрасли России.

Понятие научно-технического нововведения как процесса и объекта инновационного менеджмента. Модель инновационного процесса. Системный

взгляд на инновационный процесс и его цикличность. Структура и элементы инновационного пространства. Инновация как кризис системы. Классификация систем и технология структурного анализа систем. Основные законы строения и жизнедеятельности циклических систем. Связь с жизненным циклом зданий и сооружений. Жизненные циклы строительной продукции.

### **Тема 3. Планирование капитальных вложений (КВ)**

Изменение роли государственных структур в планировании КВ. Цели и задачи государственного планирования КВ. Госзаказ, способы его размещения. Влияние госструктур на направленность частных отечественных и зарубежных инвестиций. Инвестиционная деятельность частных отечественных и зарубежных инвесторов. Экономические основы заинтересованности инвесторов в строительстве конкретных объектов.

### **Тема 4. Внутрипроизводственное планирование в строительстве**

Изменение содержания внутрипроизводственного планирования с переходом к рынку и полной хозяйственной самостоятельности СО. Использование возможностей активного воздействия на производственную деятельность и социальное развитие. Прибыль как обобщающий показатель, характеризующий хозяйственную деятельность предприятия. Бизнес-план. Перспективное планирование (прогнозирование) работы и развития фирмы в рыночных условиях. Экономические условия, определяющие целесообразность повышения мобильности СО, использование новой технологии, новых материалов, механизмов, конструкций и др. Маркетинговый анализ рынка, определение перспектив деятельности предприятия и тактики поведения. Организация маркетинга и обеспечение его функционирования. Направленность мероприятий на повышение конкурентоспособности продукции, расширение рынка сбыта. Рекламная деятельность и ее эффективность.

### **Тема 5. Управление инвестиционными проектами**

Предпосылки перехода к управлению проектами. Мир управления проектами.

Прединвестиционная стадия проектов. Структурирование проекта. Начальная (концептуальная) фаза проекта.

Общие функции управления проектами. Планирование проекта. Делегирование полномочий и организация работ по проекту. Контроль и регулирование.

Специальные функции управления проектами. Управление финансами. Управление рисками. Управление изменениями. Управление информационным обеспечением проекта.

Человеческие аспекты управления проектом. Психологические основы управления проектом. Мотивационные аспекты организационного взаимодействия. Конфликты при групповом взаимодействии. Психологические основы принятия групповых решений

### **2.1.3 Экономика и управление на рынке недвижимости**

#### **Тема 1. Особенности недвижимости в системе отраслей экономики РФ**

Классификация объектов городской недвижимости. Определение долговечности согласно СНиП. Фазы жизненного цикла объекта (рост, стабильность, упадок, обновление).

Виды износа (физический, функциональный, экономический).

Влияние уникальности и неповторимости на привлекательность объекта недвижимости. Управление объектами недвижимости в зависимости от их функционального назначения. Сезонные колебания на рынке городской недвижимости.

#### **Тема 2. Особенности рынка городской недвижимости**

Локализованность. Дифференцированность. Сегментированность.

Рынок земельных участков. Правовая основа для создания земельного рынка. Владение и пользование. Платежи за землю. Нормативная цена земли.

Рынок жилья. Состояние рынка жилья в Москве и осуществление Государственной целевой программы “Жилище”. Приватизация жилья. Ценовые зоны (качество жилья и месторасположение). Характеристики жилья. Аренда городского жилья. Рынок загородного жилья.

Рынок нежилых помещений (офисные, торговые, складские, производственные). Рынок промышленной недвижимости.

#### **Тема.3. Сделки с недвижимостью**

Правовое обеспечение сделок с недвижимостью.

Виды сделок по распоряжению земельными участками, жильем, нежилыми помещениями.

#### **Тема.4. Характеристика и виды услуг на рынке городской недвижимости**

Виды услуг: посреднические, проектно-изыскательские, строительные; кредитные, оценочные, страховые, информационные, консультационные; маркетинговые, рекламные, нотариальные, юридические, охранные, ремонтно-отделочные, дизайнерско-оформительские, санитарно-гигиенические, сантехнические, транспортные и их характеристика.

#### **Тема 5. Оценка недвижимости**

Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя. Основные понятия: полезность, замещения и ожидание.

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями. Определение сбалансированности (пропорциональности) застройки.

Принципы, связанные с рыночной средой. Основные понятия: зависимость, соответствие, предложение и спрос, конфигурация и изменение. Время оценки, корректировка стандарта.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Влияние факторов физического, юридического, социального и экономического характера на стоимость недвижимости.

#### **Тема 6. Процесс и технология оценки стоимости**

Определение задачи, сбор информации для получения обоснованной оценки стоимости.

Расчет оценочной стоимости для принятия решения. Идентификация объекта и определение юридических прав.

Составление плана оценки. Поиск возможного решения задачи. Определение необходимых данных для решения поставленной задачи. Выбор подхода к оценке стоимости.

Сбор и проверка информации. Учетно-аналитическое обеспечение оценки собственности.

Отчет о результатах оценки стоимости.

#### **Тема 7 Методы определения рыночной стоимости земельного участка**

Функциональное назначение земельных участков.

Метод сравнения продаж (рыночный подход). Единицы сравнения. Страты.

Метод валового рентного мультипликатора. Соотношение продажной цены и потенциального или фактического валового дохода, получаемого от земельного участка.

Метод переноса или соотнесения. Соотношение между общей стоимостью застроенного участка и стоимостью земли.

Метод остатка (остаточной продуктивности).

Метод капитализированного дохода и дисконтированного наличного потока.

Метод нормативной стоимости (кадастровой стоимости) земли.

### **Тема 8. Характеристика операций на рынке недвижимости и их виды**

Операции, совершаемые на рынке недвижимости: наследование, дарение, покупка, продажа, обмен, залоговые операции и их особенности.

Иные операции, осуществляемые риэлторскими фирмами: расселение коммунальных квартир, кредитование под залог недвижимости, продажа жилья в рассрочку, продажа с аукционов и конкурсов и др.

### **Тема 9. Маркетинговые исследования на рынке городской недвижимости**

Функции и задачи службы маркетинга. Изучение рыночного потенциала. Исследование потребностей. Сегментирование рынка.

Изучение конкурентов. Позиционирование видов недвижимости на сегменте рынка. Анализ внешней среды.

Отбор целевых рынков. Измерение объемов спроса. Выбор целевых сегментов.

Методы разработки рынка. Разработка товара (вида недвижимости) и услуг. Прогнозирование показателей качества, ресурсоемкости.

Определение цены и ценовая политика. Планирование продвижения и стимулирование сбыта.

Реклама в сфере недвижимости.

Формирование стратегии развития предприятия. Участие в планировании строительства (продажи) объекта с целью реализации концепции маркетинга.

Ситуационный анализ и концепция плана маркетинга. Структура плана маркетинга. Контроль плана маркетинга. Установление обратной связи с потребителями.

### **Тема 10. Залог недвижимости**

Основания возникновения и сфера применения залога недвижимости. Предмет залога. Содержание и форма договора о залоге. Регистрация залога.

Понятие ипотеки. Порядок обращения взыскания на предмет ипотеки. Виды операций с использованием ипотеки на рынке недвижимости.

### **Тема 11. Развитие городских территорий**

Модель подготовки проекта развития городских территорий. Эффективное взаимодействие основных составляющих процесса принятия градостроительных решений: проектирование- инженерное обеспечение - финансирование.

Определение максимальной стоимости подготовленной территории.

Определение стоимости неподготовленной территории. Затраты на инженерную подготовку территории. Разработка графика реализации проекта. График денежных потоков прихода и расхода. График кумулятивного потока наличности, поквартального прихода и расхода.

## **2.2. Вопросы вступительного экзамена**

1. Партнёрские связи предпринимательства в строительном комплексе
2. Экологический аудит в управлении хозяйственной деятельностью предприятия
3. Анализ финансового состояния предприятия: основные приемы и методы
4. Экономическая оценка ущерба от загрязнения окружающей среды в строительстве
5. Экономическое регулирование качества городской среды
6. Концепция и принципы проектного анализа, разделы проектного анализа и их основное содержание.
7. Основные принципы и подходы к оценке эффективности инвестиционных проектов
8. Учет неопределенности и риска при оценке эффективности инвестиционных проектов
9. Основные резервы повышения производительности труда в строительстве
10. Классификация и структуры капиталобразующих инвестиций
11. Система ценообразования в строительстве, задачи и особенности. Государственное регулирование. Методы определения сметной стоимости строительства.

12. Структура сметной стоимости строительства и строительного-монтажных работ
13. Состав, порядок разработки, утверждения и экспертизы сметной документации.
14. Прокьюремент как наука, цели и задачи. Классификация способов закупок, их характеристики
15. Процедуры проведения подрядных торгов, участники и их функции
16. Конкурсная документация: состав, порядок разработки
17. Оценка конкурсных предложений: классификация и номенклатура показателей, методы оценки конкурсных предложений
18. Деятельность инженерно-консультационных организаций в подрядных торгах и системы оплаты их услуг
19. Платность как экономический регулятор рационального и эффективного землепользования
20. Государственный земельный кадастр и его место в системе управления земельным фондом
21. Земельная рента как основа земельно-финансовой политики государства
22. Рыночный подход к оценке недвижимости. Способы определения поправок в методе сравнения продаж. Затратный подход к оценке недвижимости. Износ и способы его оценки
23. Понятие стоимости затрат и цены. Принципы оценки недвижимости.
24. Теория капитализации. Методы расчета коэффициентов капитализации
25. Стадии жизненного цикла инноваций в строительстве
26. Стратегия инновационного развития строительной корпорации
27. Методы оценки эффективности инноваций
28. Методология управления инвестиционными проектами: классификация типов проектов, функции, подсистемы, методы и организационные структуры управления.
29. Формирование и управление командой проекта в системе управления инвестиционными проектами
30. Рынок недвижимости: понятия и свойства рынка, основные показатели, виды анализа рынка. Структура аналитических баз данных (АБД) и способы их формирования.
31. Экономическое содержание лизинга и его классификации. Права и обязанности лизингодателя и лизингополучателя. Долгосрочный и краткосрочный лизинг в строительном комплексе. Государственное регулирование лизинговой деятельности. Лизинговые платежи: классификация и методика определения.
32. Модель подготовки проекта развития городских территорий. Эффективное взаимодействие основных составляющих процесса принятия градостроительных решений. Определение максимальной стоимости подготовленной территории. Определение стоимости неподготовленной территории.
33. Международные стандарты качества. Система контроля качества строительного производства. Внешний и внутренний контроль качества на строительной площадке.
34. Состав недвижимости: жилые и нежилые помещения, предприятия, земельные участки, здания и сооружения, участки лесного фонда, воздушные и морские суда, подлежащие государственной регистрации. Сервитут.

35. Классификация объектов городской недвижимости. Определение долговечности согласно СНиП. Фазы жизненного цикла объекта. Виды износа.

36. Федеральные законы и постановления правительства, регламентирующие инвестиционно-строительную деятельность. Региональные инвестиционные программы (на примере Москвы).

37. Технологии, формы и методы продвижения инвестиционного проекта. Консалтинговые услуги. Презентации инвестиционных проектов. Информационные системы поддержки инвестиционного процесса.

38. Стадии жизненного цикла недвижимости и трансформация функций управления. Сервейинг как форма «сквозного» управления недвижимостью на всех стадиях её жизненного цикла.

39. Особенности рыночной системы ценообразования и сметного нормирования: договорные цены на строительную продукцию, укрупненные показатели базовой стоимости, стоимость объектов-аналогов, понятие сметной стоимости строительства. Индексы цен в строительстве.

40. Сметные нормативы – комплекс сметных норм, расценок и цен. Состав и виды сметной документации: локальные сметы, объектные сметы, сводный сметный расчет стоимости строительства.

41. Структура сметной стоимости: цена строительно-монтажных работ, затраты на приобретение или изготовление оборудования, прочие затраты. Особенности учета накладных расходов в строительстве.

42. Особенности рынка городской недвижимости. Локализованность. Дифференцированность. Сегментированность.

43. Рынок земельных участков. Рынок жилья. Рынок нежилых помещений (офисные, торговые, складские, производственные). Рынок промышленной недвижимости.

44. Содержание экономики природопользования как области исследования: а) проблемы экономической оценки природных ресурсов и социально-экономической эффективности их использования, б) прогнозирование сценариев развития социо-эколого-экономических систем, в) совершенствование методов управления природопользованием и охраной окружающей среды.

45. Объект исследования в сфере экономики природопользования: комплекс взаимоотношений между естественными условиями жизни общества и его социально-экономическим развитием на межгосударственном уровне, уровне страны, региона, предприятия.

46. Теоретические основы экономики природопользования и охраны окружающей среды. Устойчивость и эффективность социо-эколого-экономического развития. Система показателей устойчивого развития для совершенствования управления.

47. Экономика природных ресурсов (по конкретным видам ресурсов). Исследование методов экономической оценки природных ресурсов и эффективности их использования.

48. Совершенствование нормативной базы эколого-экономических расчетов.

49. Социально-экономическая оценка эффективности и устойчивости природопользования и формирования среды обитания в социо-эколого-экономических системах разных уровней.

50. Исследование выбора критериев эколого-экономического обоснования хозяйственных решений для различных уровней управления.

51. Разработка концепции, методологии и методики определения региональных нормативов экономической оценки природных ресурсов (минеральных, лесных, земельных, водных и т.д.).

52. Анализ влияния антропогенных факторов (жизнедеятельности человека, промышленного и сельскохозяйственного производства, энергетики, транспорта и пр.) на окружающую среду в целях обоснования управленческих решений.

53. Разработка и совершенствование методов и методик экономической оценки ущербов, причиняемых окружающей среде.

54. Комплексная социо-эколого-экономическая оценка состояния территорий в целях совершенствования управления.

55. Оценка экологической емкости территорий разных уровней (городов, районов, областей).

56. Экономическая оценка эффективности и прогнозирование затрат на реабилитацию естественной экосистемы в регионе.

57. Развитие методов управления природопользованием в Российской Федерации.

58. Разработка механизма экологизации экономики.

59. Разработка организационно-экономического механизма рационального природопользования.

60. Разработка эколого-экономической политики развития крупных городов.

61. Формирование организационно-экономических механизмов привлечения отечественных и зарубежных инвестиций в охрану окружающей среды.

62. Формирование механизмов страхования и перераспределения риска в ситуациях возможных аварий и стихийных бедствий.

63. Отходы. Экономический анализ использования вторичных ресурсов отрасли (межотраслевого комплекса).

64. Исследование современного состояния и сценариев развития энергетических рынков. Энергоэффективность.

65. Разработка методов и программ повышения заинтересованности предприятий в реализации экологически значимых мероприятий.

66. Формирование программ повышения эффективности и устойчивости функционирования предприятий за счет их экологизации.

67. Разработка экономического механизма реализации инвестиционных проектов по внедрению технологий утилизации парниковых газов.

68. Совершенствование методологии и методов социально-экономической оценки природных ресурсов.

69. Разработка и обоснование системы платежей за использование природных ресурсов, за нарушение равновесия природной среды.

70. Совершенствование организационно-экономического механизма рационального природопользования.

71. Повышение экологической и социальной ответственности бизнеса.

72. Экономическое стимулирование проведения научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ в области охраны окружающей среды, ресурсосбережения и обеспечения экологической безопасности.

73. Обеспечение экологически ориентированного роста экономики и внедрения экологически эффективных инновационных технологий.

74. Внедрение международных экологических стандартов, систем подтверждения соответствия экологическим требованиям, приведение их в соответствие с международными системами.

75. Финансирование реализации государственной политики в области экологического развития. Возможности применения инструментария государственно-частного партнёрства в сфере природопользования и охраны окружающей среды.

### **3. Процедура вступительного экзамена**

Экзамен проводится по билетам, в билете три вопроса, время на подготовку к ответу – 1 час.

Вступительные испытания оформляются протоколом, в котором фиксируются вопросы экзаменаторов к поступающему.

### **4. Критерии оценки результатов вступительного экзамена**

Оценка *«отлично»* выставляется при условии, что на все вопросы экзаменационного билета даны полные и правильные ответы. В процессе ответа использовались источники не только из перечня основной литературы, но и изученные испытуемым дополнительно. Ответы на вопросы сопровождаются структурно-логическими схемами, моделями, отражающими сущность процесса, явления или объекта. Даются ссылки на известных ученых, которые занимаются соответствующим вопросом, приводятся названия трудов, в которых они освещаются, по каждому вопросу делаются обобщающие выводы. Ответ сопровождается несколькими конкретными примерами из практики.

Оценка *«хорошо»* выставляется при условии, что на все вопросы даны правильные ответы. Ответы на вопросы опираются структурно логические схемы, модели отражающие сущность процесса, явления или объекта. Есть ссылки на известных ученых, которые занимались соответствующим вопросом. Ответ сопровождается конкретными примерами из практики. При этом на один из вопросов билета допускается не полный, но правильный ответ.

Оценка *«удовлетворительно»* выставляется при условии, что на все вопросы даны правильные ответы, однако, в них имеются некоторые неточности, в ответах не приводятся структурно-логические схемы, нет ссылок на известных ученых, которые занимались соответствующим вопросом. Испытуемый затрудняется в приведении практических примеров.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется в том случае, когда даны правильные ответы менее чем на половину вопросов билета или же в половине из них имеются грубые ошибки, подтверждающие, что испытуемый не знает соответствующий предмет.

## **5. Учебно-методическое и информационное обеспечение вступительного экзамена**

### **5.1. Литература (базовая, основная и дополнительная)**

#### **Базовая литература:**

1. Экономика и управление на предприятии (строительство): учебник для вузов/В. З. Черняк– М. : Кнорус, 2014. – 255 с. – ISBN 978-5-390-00319-0: 338.45
2. Основные фонды строительства: воспроизводство и обновление /Е.П.Панкратов, О.Е.Панкратов; Междунар. акад. инвестиций и экон. строительства. – М.: Экономика, 2014.- 351 с.- ISBN 978-5-282-03340-3
3. Анализ и оценка эффективности инвестиций: учебник: [гриф УМЦ, НИИ ОН] /Т. У. Турманидзе. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ, 2014. – 247 с. – ISBN 978-5-238-02497-4 : 450.00.
4. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие/Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2013. – 336 с. – (Вузовский учебник). – На тит. л. и обл.: Электронно-Библиотечная Система znanium.com . – ISBN 978-5-9558-0291-6: 411.95. <http://znanium.com/bookread.php?book=374963>
5. Оценка эффективности инвестиционных проектов: Теория и практики: учеб. Пособие. -4-е изд., перераб. И доп. – М.: Издательство «Дело» АНХ. -2012, 1104с.

#### **Основная литература :**

1. Экономика строительства. В 2 т. Т. 1 : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / А. С. Павлов. — М. : Издательство Юрайт, 2015. — 314 с. — Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс. ISBN 978-5-9916-4313-9; ISBN 978-5-9916-5251-3 (т. 1)
2. Основы организации и управления в строительстве в 2 ч. часть 2. учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры/ Павлов А.С., Гусакова Е.А.. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 318 с. — Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс. ISBN 978-5-9916-6281-9; ISBN 978-5-9916-7020-3

3. Ценообразование и сметное дело в строительстве 3-е изд., пер. и доп. учебное пособие для академического бакалавриата / Гумба Х.М.. — М.: Издательство Юрайт, 2016. — 371 с. — Серия: Бакалавр и магистр. Академический курс. ISBN 978-5-9692-1633-4; ISBN 978-5-9916-5808-9

4. Экономика недвижимости в 2 т. т.1. общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды 8-е изд., пер. и доп. учебник для академического бакалавриата/ Горемыкин В.А.. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 472 с. ISBN 978-5-9916-3936-1; ISBN 978-5-9916-3576-9

#### ***Дополнительная литература:***

1. Эндрю Файт. Введение в проектное финансирование/Под ред.Эндрю Файт; Пер.с англ.бюро переводовРойд.- М.: ЗАО «ИНТЕЛБУК», 2010.- 208с.- (Библиотека «Финематики»)

2. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: (Вторая редакция). Официальное издание.- М.: ОАО "НПО "Экономика", 2000. - 421 с.

3. Набор инструментов для управления проектами. Project Management Step by Step: The Proven, Practical Guide to Running o Successful Project, Every Time Драган З.Милошевич. /:-М.: Компания АйТи, ДМК пресс,2006г.

4. Каппелс Томас М. Финансово-ориентированное управление проектами/ Пер. с англ.- М.: «Олимп-Бизнес», 2008.- 400 с.:ил. ISBN – 978-5-9693-0083-5

5. Ричард Ньютон.Управление проектами от А до Я Project Management Step by Step: The Proven, Practical Guide to Running o Successful Project, Every Time. М.: Альпина Бизнес Букс, 2011.- 192 с.

#### ***5.2. Интернет-ресурсы***

[www.gektorstroi.ru](http://www.gektorstroi.ru) официальный сайт НТЦ «ГЕКТОР»

[www.rccs.spb.ru](http://www.rccs.spb.ru) региональный центр по ценообразованию в строительстве

[www.stroi.ru](http://www.stroi.ru) – информационный портал «Строительный мир»

[www.stroi.nauka.ru](http://www.stroi.nauka.ru) – научно-технический прогресс в Московском строительстве; Строительная наука

[www.gks.ru/](http://www.gks.ru/) -Федеральная служба государственной статистики

[www.mosstat.ru](http://www.mosstat.ru) –Московский городской комитет по статистике

[www.cmeta.ru](http://www.cmeta.ru) –Московский центр ценообразования в строительстве

[www.aace.ru](http://www.aace.ru) –сайт Международной ассоциации развития стоимостного инжиниринга

[www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) – Консультант-плюс: Справочные правовые системы;

[www.garant.ru](http://www.garant.ru) -справочно-правовая система по законодательству Российской Федерации

<http://procurement.e-management.ru>- информационно-аналитический сайт по закупкам

<http://tender.mos.ru/default.aspx>-официальный сайт Департамента по конкурентной политике Правительства Москвы

[www.aace.ru](http://www.aace.ru) –сайт Международной ассоциации развития стоимостного инжиниринга

**Лист изменений, внесенных  
в программу вступительного экзамена**

№	Дата внесения изменений	№ протокола заседания кафедры, дата	Содержание изменения	Подпись