

УДК 378:332.72

Н. Г. Синяк, кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой (БГТУ);
А. Н. Долгих, аспирант (БГТУ)

БЕЛОРУССКИЙ ОПЫТ ПОДГОТОВКИ СПЕЦИАЛИСТОВ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Образование и профессиональная подготовка являются основой в любой профессии. Система образования в сфере недвижимости в Беларуси стала формироваться недавно, что вызвало появление ряда важных вопросов, которые требуют дальнейшего анализа и решения. В статье описывается текущее состояние системы образования в сфере управления недвижимостью, подготовка специалистов в БГТУ по первой и второй ступеням высшего образования, а также обозначается спектр вопросов, которые предстоит решить с целью дальнейшего совершенствования данной сферы.

Education and professional training are the foundation of any profession. The education system in the sphere of real estate in Belarus began to form a short time ago, that caused an appearance of a number of important issues that require further analysis and decision. The article describes the current condition of the education system in the sphere of property management, training specialist in BSTU in the first and second stages of high education, the range of issues that are to be solved for further improvement of this sphere is denoted.

Введение. Во всем мире профессии, связанные с недвижимостью, входят в десятку самых высокооплачиваемых. Активное развитие рынка недвижимости, появление в Беларуси большого количества интересных проектов, внимание иностранных и отечественных инвесторов, а также государства положительно влияют на усиление внимания к квалифицированным кадрам в сфере недвижимости. Высокая квалификация управляющего – определяющий фактор успеха в любом деле. Главная проблема белорусской экономики – огромный дефицит высококлассных управляющих. Сегодня учреждения высшего образования пытаются восполнить этот дефицит.

Основная часть. В Беларуси образование в сфере управления недвижимостью – новое направление. Оно представлено двумя специальностями: «Экспертиза и управление недвижимостью» и «Менеджмент» (направление по специальности «Менеджмент недвижимости»). Подготовка специалистов в области управления недвижимостью (оценщиков, риелторов, агентов по операциям с недвижимостью, девелоперов, инвестиционных аналитиков и др.) имеет важное значение для экономики страны, которая сегодня предъявляет к таким специалистам высокие требования. Начало подготовки специалистов в сфере недвижимости было положено в 2000 году, когда состоялся первый набор студентов по специализации «Менеджмент недвижимости». В настоящее время профессиональные кадры в этой области готовят 6 университетов, в том числе 3 минских (таблица).

Недостаточность собственного опыта в такой сфере, как управление недвижимостью,

можно восполнить только опираясь на международный опыт. Разные университеты в процессе разработки учебных программ по недвижимости использовали российский и европейский опыт. В Белорусском национальном техническом университете (БНТУ) при введении специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» изучили опыт Московского государственного строительного университета. В Белорусском государственном технологическом университете (БГТУ) при составлении учебного плана для направления по специальности «Менеджмент недвижимости» были проанализированы образовательные программы в сфере недвижимости европейских стран и был сделан вывод, что свою образовательную программу необходимо строить, опираясь на опыт германских университетов, учитывая местную специфику. В целом же любая образовательная программа в области недвижимости опирается на западный опыт.

Говоря об опыте подготовки студентов в БГТУ, следует отметить, что выпускники кафедры в сотрудничестве с РУП «Институт недвижимости и оценки» в рамках учебно-научно-производственного центра, созданного при университете, получают знания в области экономики, управления, финансов, инвестиций, земельного и лесного кадастра, анализа рынка недвижимости, оценки недвижимости и др. Преподаватели кафедры «Организация производства и экономики недвижимости» БГТУ активно взаимодействуют с европейскими вузами, готовящими специалистов по недвижимости. В БГТУ регулярно проводятся конференции по экономике, оценке и управлению недвижимостью.

Данные по специальностям (дневная форма обучения) за 2009–2012 гг.

Наименование	Год	Университет						
		БНТУ	ПГУ	БрГТУ	БелГУТ	БГТУ	БНТУ	ГИУСТ БГУ
		Экспертиза и управление недвижимостью				Менеджмент*		
План приема на бюджетные места	2009	20	6	15	16	15	15	15
	2010	20	5	15	16	15	15	15
	2011	20	10	10	15	15	10	15
План приема на платные места	2009	30	24	15	15	105	85	165
	2010	10	32	15	15	100	58	165
	2011	10	29	15	15	100	75	165
Проходной балл на бюджетные места (город/село)	2009	294/290	214/198	283/283	222/222	279/270	312/290	308/275
	2010	258/258	207/202	234/191	229/229	270/263	283/283	310/310
	2011	303/303	183/174	219/219	256/256	273/273	295/245	312/274
Проходной балл на платные места	2009	203	161	169	175	181	234	230
	2010	182	88	165	150	97	179	194
	2011	127	83	116	110	103	171	176

* Данные по специальности «менеджмент» предоставлены без выделения направления по специальности «менеджмент недвижимости».

Организовав, начиная с 2007 года, подготовку абитуриентов 1-й ступени образования по направлению специальности «Менеджмент недвижимости» (продолжительность обучения на дневной форме 4 года), с 2011 года для лиц, имеющих высшее образование, БГТУ совместно с Вильнюсским техническим университетом имени Гедиминаса (ВТУГ) предлагает магистерскую программу по специальности «Управление недвижимостью» на основе дистанционной формы обучения.

Основной целью совместной магистерской программы является изучение специфических и практических особенностей ведения бизнеса и управления в сфере недвижимости в обеих странах. Также программа отличается не имеющей аналогов в рассматриваемой сфере дистанционной формой обучения и гибкостью обучения (с учетом индивидуальных запросов студентов), что дает возможность обучаться, не отвлекаясь от основной практической деятельности.

Программа, разработанная специалистами университетов-партнеров, обладающими многолетним опытом в области управления недвижимым имуществом в Беларуси и Литве, ориентирована на высококвалифицированных, мотивированных лиц, профессионально интересующихся вопросами управления недвижимостью (включая международный аспект), имеющих первую ступень высшего образования.

Обучение в практико-ориентированной магистратуре позволяет обеспечить выпускникам высокий уровень знаний и навыков для профессиональной деятельности в различных организациях, на предприятиях, в органах госу-

дарственного управления, а также на рынке недвижимости (регистрация и учет, оценка и продажа недвижимости, девелопмент и управление государственной и частной недвижимостью).

Кроме изучения традиционных микро- и макроэкономики, управления проектами, финансового менеджмента, управления инвестициями, экономики и оценки недвижимого имущества, кафедра организации производства и экономики недвижимости предлагает изучение таких оригинальных и уникальных для Беларуси дисциплин, как экономика прав собственности, эконометрический анализ рынка строительства и недвижимости, корпоративное управление и реструктуризация компаний, финансовые рынки и трансакции с недвижимостью, оценка бизнеса.

Среди достоинств данной программы можно отметить: гибкость обучения, участие преподавателей и специалистов из Беларуси и Литвы (теоретиков и практиков), которые обладают многолетним опытом в области экономики и управления недвижимым имуществом, изучение иностранного языка в течение всего учебного цикла, самостоятельный тайм-менеджмент (выбор времени и темпа обучения), а также высокое качество обучения, которое подтверждено аккредитацией предыдущей программы ВТУГ в Евросоюзе.

Длительность программы составляет 2 года (4 семестра). Форма обучения – дистанционная. В рамках программы подразумевается получение 90 зачетных единиц ECTS (ECTS – Европейская система переноса зачетных единиц).

Выпускники, успешно окончившие программу и защитившие свою магистерскую диссертацию, приобретут академическую степень

«магистр управления» и получают два диплома: 1) магистра в области управления Вильнюсского технического университета имени Гедиминаса (аккредитован в Евросоюзе); 2) магистра управления по специальности «Управление недвижимостью» Белорусского государственного технологического университета, что позволит повысить конкурентоспособность выпускников в области недвижимости на рынке труда Беларуси, СНГ и Евросоюза.

Сотрудниками БГТУ совместно со специалистами-практиками разработаны учебные модули дистанционного обучения по специальности «Управление недвижимостью» второй ступени высшего образования. Каждый учебный модуль включает в себя: электронный учебник; тестовые задания, вопросы и задачи для проверки успеваемости; аудиолекции; видеолекции.

Только получив всю совокупность вышеуказанных знаний и навыков, можно говорить о подготовке специалиста по недвижимости. А для того чтобы он мог адаптироваться к постоянно изменяющимся условиям, необходимо проводить периодическое повышение квалификации с целью ознакомления с новыми технологиями и изменениями в сфере недвижимости [1].

По мнению специалистов рынка недвижимости, необходимо уточнить и расширить перечень основных профессиональных групп. Рынок недвижимости масштабен и многогранен и включает в себя большое количество профессионалов, выполняющих в его рамках совершенно определенные задачи:

1) специалисты, работающие только на расматриваемом рынке – девелоперы, риелторы, оценщики, регистраторы прав, аналитики рынка недвижимости, менеджеры недвижимости;

2) специалисты, выполняющие на рынке недвижимости специфические функции, т.е. носящие ограниченный характер, поскольку предоставляют аналогичные услуги и в других сферах. К специалистам такого рода относятся: страховщики, нотариусы, юристы, банкиры, предоставляющие кредиты по залог недвижимости, эксперты по расследованию причин и установлению размеров ущерба, нанесенных объектам недвижимости.

Пока же подготовка в учреждениях высшего образования ведется по общим специальностям «Экспертиза и управление недвижимостью» и «Менеджмент» (направление по специальности «Менеджмент недвижимости»).

Если говорить о профессиональной подготовке специалистов за границей, то она предполагает два уровня: базовый уровень (получение знаний, необходимых для освоения профессии) и повышение квалификации (приобретение но-

вых навыков и знаний). Базовое обучение обычно можно получить в государственных учебных заведениях. Коммерческие школы и профессиональные общества, как правило, занимаются повышением квалификации.

В российском опыте существуют совершенно разные по направлению, качеству и продолжительности учебные программы. Краткосрочные – их довольно много – реализуются или негосударственными образовательными учреждениями, или на базе отдельных предприятий. Помимо этого есть программы, интегрированные в систему полноценного высшего образования, а также программы переподготовки и повышения квалификации в этих же вузах [2].

Профессор, доктор экономических наук С. Н. Максимов (заведующий кафедрой экономики и менеджмента недвижимости Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета) считает, что составляющие качественного образования – это фундаментальность, научная достоверность и прикладные рекомендации. При отсутствии фундаментальности в образовании каждая новая проблема вызывает затруднения, поскольку специалист не может своевременно реагировать на изменения ситуации. Обеспечение научной достоверности возможно в том случае, если те, кто разрабатывают и используют учебные программы, занимаются наукой, постоянно следят за отраслевыми и рыночными тенденциями, а в идеале – участвуют в научных исследованиях. Наличие же практических рекомендаций обеспечивается участием преподавателя в работе над конкретными проектами, накоплением практического опыта.

По словам профессора С. Н. Максимова, вузы – это исполнители-подрядчики. До сих пор централизованным заказчиком было государство, но в условиях саморегулирования оно должно отойти на второй план и передать эту функцию профессиональным объединениям строителей, инвесторов, оценщиков, девелоперов. Именно они должны сформулировать требования к готовым специалистам и утвердить учебную программу. Профессиональное сообщество должно сформулировать квалификационные требования к профессиональному участнику рынка недвижимости, определить, какими он должен обладать знаниями и навыками. И уже на основании этих требований можно разрабатывать образовательные программы [2].

Заключение. Образование в сфере недвижимости активно развивается в Беларуси, подтверждением чему является открытие в 2011 году магистратуры по специальности «Управление недвижимостью», которое явилось результатом сотрудничества БГТУ и ВТУГ.

Подводя итог, можно выделить основные вопросы в сфере образования, которые требуют дальнейшего анализа и решения:

1) расширение перечня специальностей (специализаций) на рынке недвижимости;

2) необходимость разработки стандарта высшего образования по специальностям, связанным с недвижимостью с учетом имеющихся программ подготовки в странах Европы и США;

3) соблюдение современного международного научно-методического уровня знаний;

4) создание системы согласования программ подготовки и переподготовки специалистов в сфере недвижимости с профессиональными объединениями;

5) установление порядка послевузовского повышения квалификации специалистов, занятых в сфере недвижимости;

6) разработка учебных программ повышения квалификации, углубленное изучение проблем, интересующих профессиональных участников рынка недвижимости;

7) организация занятий слушателей по месту жительства и без отрыва от основной работы.

Литература

1. Синяк Н. Г. Образование в сфере недвижимости в странах Европы и в Беларуси // Строительство и недвижимость [Электронный ресурс]. URL: <http://www.nestor.minsk.by/sn/2003/12/sn31210.html> (дата обращения 08.04.2013).

2. Максимов С. Н. Образование должно быть фундаментальным // Деловая недвижимость. 2009. № 4–5. С. 52–55.

Поступила 27.06.2014