

УДК 331.108

Л.Н. Чернышев, В.А. Нефедов**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПОДГОТОВКИ
И ПЕРЕПОДГОТОВКИ КАДРОВ
В ЖИЛИЩНОЙ И КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ**

Затронуты вопросы профессионального обучения и переподготовки специалистов в жилищной и коммунальной сфере с учетом появления новых организационно-экономических понятий и тенденций в управлении недвижимостью. Поставлена проблема, а также описаны шаги, которые делаются для ее решения.

Недавно в Торгово-промышленной палате Российской Федерации рассматривался вопрос о формировании системы профессионального обучения и переподготовки специалистов в жилищной и коммунальной сфере. Это вызвано тем, что жизнь семьи, общества, страны требует деятельности, направленной на формирование среды обитания, в которой неразрывно связаны два разных вида созидания – создание и сохранение, материализующиеся двумя видами деятельности: строительством и эксплуатацией объектов недвижимости. Искусственный мир культуры, формируемый этими объектами, в котором живет человек (и без которого он уже существовать не может), за последние годы интенсивно развивается, приобретая комплексный характер, охватывающий весь жизненный цикл объектов недвижимости, в том числе жилой и коммунальной [1].

Рост заметен как в количественном, так и в качественном отношении. При проектировании, строительстве и эксплуатации недвижимости активно используются новые строительные материалы, конструктивные решения и технологии, в том числе и инновационные, т.е. имеет место создание качественно новой недвижимости, строительство и эксплуатация которой требуют грамотных специалистов с более широким набором профессиональных знаний.

Что касается строительства, то отраслевые высшие учебные заведения своевременно реагируют на изменения, происходящие в организации, экономике, технике и технологии строительного производства.

Например, как только в России начали прививаться оправдавшие себя в зарубежных странах механизмы девелопмента – деятельность компании, охватывающая весь цикл создания объекта недвижимости (изыскание, инвестирование, проектирование и строительство), строительные вузы (их 12) и строительные факультеты (их около 120) моментально адаптировали свои учебные программы для подготовки специалистов для этого вида деятельности.

Помимо этого, и конкурентоспособность выпускников строительных специальностей сегодня строится на союзе науки, образования и производства. Сначала сконцентрированная в вузе наука (ученые, преподаватели) генерирует идеи, которые, материализовавшись в виде диссертаций, научных открытий, монографий и т.п., «переплавляются» в учебные пособия. С их по-

мощью, вооружившись новым знанием, студенты превращаются в современных специалистов, успешно проявляя себя на производстве [2]. Оценив их вклад, предприятия и организации строительной отрасли укрепляют взаимодействие с вузом, в том числе в научно-исследовательской сфере.

Таким образом, замыкается очередной виток спирали развития строительного образования. Развиваются вузы, новый импульс получает наука, укрепляется и совершенствуется производство.

Несколько по-иному обстоит дело в жилищно-коммунальной сфере, в том числе еще и потому, что деятельность по производству и предоставлению ремонтно-эксплуатационных и коммунальных услуг для нужд муниципального сообщества в современных экономических условиях назвать отраслью можно с большей долей условности.

Специалистов основных технических и экономических специальностей для ЖКС готовят в технических, экономических и строительных вузах. Специфику управления недвижимостью (жилой, коммерческой – водопроводными и тепловыми станциями и сетями) сегодня «закрывает» специальность 270115 «Экспертиза и управление недвижимостью», образованная в 1999 г. Поэтому слушание вопроса в ТПП РФ о создании системы обучения и переподготовки специалистов в ЖКС касалось комплексного подхода к образовательному процессу в вузах по программам инженерно-технических (водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, гражданское строительство и др.) и экономических дисциплин с целью повышения качества образования и сокращения сроков адаптации выпускников вузов к современным требованиям управления жилой и коммерческой (коммунальной) недвижимостью.

Специфика создания системы подготовки специалистов для ЖКС обусловлена не только особенностями деятельности в жилищно-коммунальной сфере, но и тем, что классическая система высшего, среднетехнического и профессионального образования России находится на стадии глубоких преобразований по всем основным направлениям деятельности, в ходе которых предстоит решить непростые задачи по обеспечению равнодоступности, непрерывности и преемственности всех уровней профессионального образования, сочетание федеральных требований и региональных особенностей – с ориентацией на мировые образовательные тенденции наряду с сохранением лучших отечественных традиций.

Для ЖКС это еще связано с проблемами «вживания» новой специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», которая уже открыта в 63 вузах России, имеющих строительные факультеты, и самих инженеров-экспертов по недвижимости в образовательную и производственную практику [2].

Сегодня на базе Московского государственного строительного университета заканчивается подготовка и укомплектование этой специальности учебной литературой. Помимо имеющейся уже специальной учебной литературы, в этом году будут изданы следующие учебники:

1. Планирование и контроллинг в коммунальной сфере. В учебнике с теоретической и практической точек зрения рассмотрены основные положения систем планирования и контроллинга на предприятиях коммунального

комплекса. Концептуальную основу учебника составляет стратегический треугольник планирования деятельности предприятий коммунального комплекса, а также отраслевые особенности контроллинга на предприятиях этого сектора муниципальной экономики. Достаточно полно раскрыты необходимые для понимания процессы планирования и контроллинга термины, а также рассмотрены особенности стратегического, тактического и оперативного планирования и контроллинга, методы бюджетирования и управления инвестиционными проектами на коммунальном предприятии.

Учебник с методической точки зрения удачно разделен на 4 главы, разделы и параграфы. В достаточной мере иллюстрирован, содержит контрольные вопросы для самопроверки, список литературы.

2. Планирование и контроллинг в жилищной сфере. В учебнике раскрыты особенности и специфика современного планирования и контроллинга в жилищной сфере. Обозначены основные направления планирования развития жилищной сферы как комплексного подхода, охватывающего деятельность органов исполнительной власти, так и хозяйствующего субъекта в сфере воспроизводства жилой недвижимости. Выявлены системные характеристики и показатели деятельности управляющей жилищной организации, проанализированы существующие тенденции планирования и контроллинга в жилищной сфере. Рассмотрены вопросы, связанные с определением характеристик видов деятельности по обеспечению воспроизводства недвижимости в жилищной сфере, структура и организация процесса его планирования, а также раскрыты вопросы контроллинга в системе управления объектами недвижимости в жилищной сфере.

Учебник предусматривает глубокое изучение теоретических знаний в области планирования и контроллинга, зарубежного и отечественного опыта методологии осуществления планирования и контроллинга развития жилищной сферы как программно-целевого подхода к воспроизводству жилой недвижимости.

3. Ценообразование в жилищной и коммунальной сфере. Учебник содержит систематизированный курс теории, методологии и практики ценообразования в жилищной и коммунальной сфере. Рассмотрены теоретические основы функционирования цен в рыночной экономике, показаны особенности ценообразования на жилищную, коммунальную продукцию и услуги. Отражены вопросы государственной политики в области ценообразования: субъектов локальных (естественных) монополий; на ремонтно-строительную продукцию при капитальном ремонте и реконструкции объектов недвижимости в ЖКК, а также основные принципы организации оплаты жилья и коммунальных услуг населением и зарубежный опыт ценообразования на жилищные и коммунальные услуги. Приведенные в учебнике примеры базируются на современных фактических материалах, официальных нормативно-правовых и методических документах.

4. Энергоресурсосбережение в жилищной и коммунальной сфере. В учебнике изложены современные представления об основных проблемах энергосбережения в жилищной и коммунальной сфере. Рассмотрены организационно-правовые основы энергосбережения, стандарты и правила планиро-

вания и реализации мероприятий по энергосбережению, формы и методы энергосбережения в жилищной и коммунальной сфере в условиях развития рыночных отношений, нетрадиционные источники энергии и их влияние на социально-экономическое развитие территорий. Особое внимание уделено обобщению зарубежного опыта и российской практики энергосбережения в жилищной и коммунальной сфере. Используются публикации и программные материалы по энергосбережению в различных муниципальных образованиях России, в частности г. Москвы, Свердловской области и других регионов.

5. Бухгалтерский учет и налогообложение в жилищной сфере. Учебник отражает методологию и организацию бухгалтерского учета на предприятиях жилищной сферы в современных условиях хозяйствования. В данном учебнике обобщены методические рекомендации, нормативные акты и отдельные публикации по ведению бухгалтерского учета на предприятиях, осуществляющих воспроизводство (строительство, реконструкция, эксплуатация) жилой недвижимости.

Учебник ориентирует студентов и слушателей на современные тенденции в сфере создания управления недвижимостью, оперирует новыми экономическими категориями и понятиями на основе системного подхода и международных стандартов бухгалтерского учета.

Учебники предназначены для студентов и аспирантов, обучающихся по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», а также для преподавателей высших учебных заведений, руководителей, специалистов и всех тех, чья научная и профессиональная деятельность связана с жилищной и коммунальной сферой муниципальных образований, для слушателей бизнес-школ, курсов повышения квалификации и практических работников.

Необходимость подготовки этих учебников вызвана также появлением и использованием в хозяйственно-финансовой деятельности предприятий ЖКХ новых понятий и тенденций в управлении недвижимостью [1]. Как и в строительстве (девелопмент), так и в жилищной и коммунальной сфере появляются новые понятия и виды деятельности (сервейнг, концессия, клининг, аутсорсинг и др.), которые в той или иной степени «приживаются» в предпринимательской практике при оказании жилищно-коммунальных услуг. При подготовке современных специалистов по недвижимости необходимо учитывать эти тенденции и давать студентам и слушателям бизнес-школ и курсов повышения квалификации соответствующие знания.

К примеру, системный подход к владению недвижимостью и в первую очередь к управлению ею получил название сервейнга (от англ. survey – обследование, исследование, инспектирование), представляющего собой непрерывное развитие недвижимости путем рационального управления ею в течение всего жизненного цикла. Такой подход включает все виды планирования, ориентированного на обеспечение эффективного функционирования недвижимости, а также систему экспертиз и инспектирование недвижимости как средств информационного обеспечения процессов управления и развития [3].

Исходя из этого, квалифицированных специалистов по управлению недвижимостью за рубежом именуют серверами, а саму деятельность по

управлению недвижимостью, направленную на непрерывное развитие и всестороннее повышение эффективности ее использования, – сервеингом.

Под развитием недвижимости при этом понимают совокупность действий владельца(ев) объекта недвижимости, направленных на предотвращение его физического и морального износа, непрерывное совершенствование системы управления объектом; наиболее эффективное использование преимуществ местоположения и рыночной конъюнктуры путем корректировки, а то и полного изменения функционального назначения объекта; повышение комфортности объекта и качества оказываемых с его участием услуг с тем, чтобы непрерывно и максимально увеличивалась его капитализация и доходность, а следовательно, и рыночная стоимость.

Как видим, это определение полностью совпадает с нормами Жилищного кодекса, реализация которых в жилой недвижимости осуществляется через механизм управления жильем, в том числе с привлечением управляющих компаний [2].

Поэтому в учебной литературе по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» подобрана исчерпывающая информация (знания), касающаяся основных функций сервеинговых компаний.

В числе функций управляющей компании, которые сформулированы как результат высокого уровня развития рынка управленческих услуг в западных странах, выделяют Asset Management, Property Management, Facility Management.

Asset Management (ассет-менеджмент). Если рассматривать типы управления недвижимостью в качестве иерархии, высшей ступенью будет являться Asset Management. Понятие ассет-менеджмента подразумевает управление финансовыми потоками собственника недвижимости. Оно включает совокупность услуг, направленных на достижение максимального увеличения стоимости объектов недвижимости: стратегический план сохранения и увеличения стоимости объекта, прогнозирование, бюджетирование, финансовый менеджмент и рефинансирование, перепрофилирование и оптимизацию использования объекта, коммерческое управление, управление рисками, маркетинг и сдачу в аренду, управление строительными проектами, услугами по технической эксплуатации.

Property Management (проперти-менеджмент) – управление объектом недвижимости с целью обеспечить получение владельцем объекта максимального дохода. К функциям компании, предоставляющей профессиональные услуги в области проперти-менеджмента, относятся: административно-правовое управление объектом, ведение юридического и финансового документооборота, сдача объекта в аренду, организация отношений с существующими арендаторами, предоставление владельцу оперативных и финансовых отчетов и пр.

Facility Management (фасилити-менеджмент) – обслуживание и эксплуатация объекта недвижимости. В спектр обязанностей фасилити-менеджмента компании входит: техническое обслуживание ограждающих конструкций и инженерных систем здания; комплексная уборка внутренних помещений и прилегающей территории (клининг); взаимодействие с поставщиками ком-

мунальных услуг, а также с представителями компаний-арендаторов по вопросам ежедневной эксплуатации или заменяемых помещений; обеспечение охраны и мероприятий по противопожарной безопасности; покрытие аварийных ситуаций и многое другое.

Таким образом, на смену устоявшимся в российском ЖКХ понятиям приходит более емкая по своему содержанию и конкретике терминология, охватывающая один из самых длительных периодов жизненного цикла объекта недвижимости – техническое обслуживание и эксплуатацию, или фасилити-менеджмент.

Главным отличием рассмотренных выше проперти-менеджмента и фасилити-менеджмента является то, что на протяжении всего жизненного цикла объекта недвижимости основная цель проперти-менеджмента – достижение коммерческого эффекта, т.е. капитализация с точки зрения увеличения стоимости основных фондов. Для фасилити - менеджмента это повышение качества объекта недвижимости и жилищно-коммунальных услуг в процессе эксплуатации для создания комфортных условий проживания.

На сегодняшний день фасилити-менеджмент является наиболее распространенным видом управленческих услуг, который собственники передают на аутсорсинг [4].

Аутсорсинг – это передача сторонней фирме деятельности, которая ранее осуществлялась в рамках данной организации. Тема аутсорсинга практически любой неключевой деятельности в организации сегодня весьма актуальна. На аутсорсинг, как правило, передается деятельность, по которой не прогнозируются инновации, но способная дать компании стратегическое преимущество. Поэтому компании идут на аутсорсинг для того, чтобы сосредоточиться на своей основной деятельности.

Компании, которые специализируются исключительно на фасилити-менеджменте, часть задач могут решать усилиями собственного персонала, а технически сложные или сезонные работы, как правило, отдают на аутсорсинг. Кроме того, этот сервис предоставляется и крупными управляющими компаниями, которые, помимо других аспектов деятельности (например, финансового управления), занимаются и вопросами обслуживания инженерных систем, охраной, уборкой (клинингом) и т.д. Здесь часть работ также осуществляется собственным персоналом, часть отдается на аутсорсинг.

Идеология современных подходов к управлению недвижимостью, изложенных в учебной литературе, основывается на том, что на условиях аутсорсинга дворники приходят из одной компании, за мусором приезжает другая, территорию озеленяет третья, текущий ремонт выполняет четвертая. И это экономически выгодно, потому что управляющей организации, которая отвечает перед собственником за состояние жилого здания в целом, не нужно содержать штатных работников различных профессий, для которых сегодня работа будет, а завтра, возможно, нет. Поэтому для решения плановых или возникающих в процессе управления жилой недвижимостью ремонтно-эксплуатационных работ их выполнение передается предприятиям малого бизнеса, специализирующихся на том или ином виде деятельности.

В ряды игроков, занимающихся фасилити-менеджментом, часто попадают компании, которые, начав с одного вида деятельности, постепенно увеличивают штат сотрудников, управляющего персонала и, как следствие, расширяют спектр своих услуг.

Подготовка специалистов по управлению недвижимостью и знание ими современных направлений в организации и осуществлении этой деятельности обусловлены также функционированием хозяйственных служб как единого комплекса, включающего все элементы объекта недвижимости. Такими специалистами в развитых странах являются фасилити-менеджеры (в России инженер-эксперт по недвижимости).

Этимология слова «фасилити» восходит к латинскому *facilitas* – удобный, благоприятный.

Фасилити-менеджер является ответственным за координацию всех усилий по управлению зданием и его системами, оборудованием.

Весь спектр деятельности фасилити-менеджера охватывает несколько значительных направлений:

- деятельность по содержанию материальных объектов (обеспечение сохранности объектов жилого и нежилого фондов, надежности функционирования систем водоснабжения и водоотведения, тепло-, энерго-, газоснабжения, информационных систем);

- деятельность, связанная персоналом;

- деятельность по снижению эксплуатационных расходов организации;

- деятельность по созданию имиджа организации.

В задачи фасилити-менеджера входят:

- экономия средств при эксплуатации здания. Она достигается двумя путями: сокращением затрат на потребляемые зданием ресурсы, в первую очередь энергетические, и оптимальным размещением оборудования и персонала;

- обеспечение комфорта, в первую очередь поддержание в помещениях оптимальных параметров окружающей среды;

- способность служб и подсистем здания предотвращать возникновение экстремальных ситуаций.

Необходимость подготовки соответствующей учебной литературы и соответствующих специалистов по управлению недвижимостью была обусловлена:

- серьезным разрывом между потребностями практики и содержанием образовательных программ, изложенных в Государственных образовательных стандартах (ГОСтах);

- длительным периодом адаптации выпускников вузов по другим специальностям (ГСХ, ПГС, ТЭХ, ВКХ и др.) к реальным условиям управления недвижимостью в строительный период.

Кроме того, основы современных знаний по управлению недвижимостью, изложенные в этих учебниках, будут востребованы слушателями при получении дополнительного профессионального образования и на курсах повышения квалификации и переподготовки кадров. По количеству слушателей профессиональная переподготовка намного превышает систему обучения по

первому высшему образованию. В этом эффективном программном цикле ведущая роль принадлежит высшей школе, замыкающей на себе образовательный процесс, вузовскую науку и связь с производством.

Литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. М.: Ось-89, 2005.
2. *Задержнев М.И.* Образование России в условиях Булонского процесса. М.: Свирь, 2007.
3. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общ. ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Смолин Плюс, 2004.
4. *О'Салливан.* Экономика города / Пер. с англ. 4-е изд. М.: Информ, 2002.