

3. Профессиональная ориентация молодежи / Научн. Ред. К.К. Платонов. – М.: Просвещение, 1978. – 271 с.
4. Савельев, А., Романкова, Л. О будущей доктрине высшего образования // Высшее образование в России, 1998. №3. – С.9 – 12.
5. Седова, Л.Н., Полькина, О.И. Подготовка специалиста в условиях реформирования общества // Тезисы научных статей преподавателей и аспирантов. – Балашов, 1998. С. 80 – 81
6. Чернилевский, Д.В., Филатов, О.К. Конкурентоспособность будущего специалиста как показатель качества его подготовки // Специалист, 1997. №1.
7. Чернилевский, Д.В., Филатов, О.К. Технология обучения в высшей школе. – М.: Экспедитор, 1996. – 288 с.

УДК 378.1.629

Ляшенко В.В.

ПОДГОТОВКА МЕНЕДЖЕРОВ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ СОВРЕМЕННОГО РЫНКА

*Белорусский национальный технический университет,
Минск, Республика Беларусь*

Научный руководитель докт. пед. наук профессор Володько В.Ф.

Обучение менеджеров управлением объектами недвижимости является актуальной проблемой для Республики Беларусь. На кафедре «Менеджмент» БНТУ разрабатывается курс по подготовке менеджеров – управляющих недвижимостью. Он будет включать в себе систематизированный банк данных по структуре и динамике рынка недвижимости, методику анализа состояния рынка недвижимости, методические рекомендации по повышению эффективности инвестиционных проектов на рынке недвижимости, по выработке стратегии управления объектами недвижимости, комплекс рекомендаций по подготовке менеджеров – управляющих недвижимостью.

Недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Объекты недвижимости не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но и одновременно капитал в вещной форме.

В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости. В период структурной перестройки всей экономики обновление основных фондов и извлечение из недвижимости определенной прибыли становится особенно актуальным. Рынок недвижимости является новым для экономики республики и возникает необхо-

димось разработки методологии эффективного управления недвижимостью для включения ее в группу эффективно работающих активов.

В процессе управления недвижимостью реализуются следующие функции:

- прогнозирование, постановка целей и выбор стратегии их достижения;
- планирование и проектирование;
- строительство или реконструкция;
- регистрация, оценка и учет;
- эксплуатация и налогообложение;
- контроль и распоряжение, корректировка плана.

Как и в любой другой сфере предпринимательской деятельности, управление недвижимостью невозможно без четко сформулированных целей, которые служат:

- исходным моментом любых управленческих действий;
- основой построения критериев оценки результатов предпринимательской деятельности;
- основой анализа проблем – несоответствия желаемого и достигнутого состояния – и выработки новых решений.

Можно выделить следующие основные цели управления рынком недвижимости:

- реализация конституционных прав граждан на недвижимое имущество и обязанностей, связанных с владением им;
- установление на рынке определенного порядка и условий для работы всем его участникам;
- защита участников от недобросовестности, мошенничества и преступных организаций и лиц;
- обеспечение свободного ценообразования на объекты недвижимости в соответствии с предложением и спросом;
- создание условий для инвестиций, стимулирующих предпринимательскую деятельность в сфере производства;
- оздоровление экологической среды, достижение экономического роста, снижение безработицы, решение жилищной проблемы и других общественных целей;
- справедливое налогообложение недвижимого имущества и участников рынка недвижимости;
- создание благоприятных условий решения жилищной проблемы в стране и регионах.

Достижение сформулированных целей возможно при учете ряда принципов управления, основными из которых являются:

1. Разделение процедур – применение особых подходов к регулированию отношений различных видов недвижимости – жилых и нежилых помещений, земельных, лесных участков и других объектов.

2. Открытость информации обо всех участниках и объектах рынка недвижимости для принятия деловых решений.

3. Гласность нормотворчества – публичное обсуждение проектов законов и других нормативных актов. Например, обсуждение программы жилищной реформы, затрагивающей интересы всех слоев населения.

4. Конкурентность как механизм повышения качества услуг на рынке и снижения их стоимости.

5. Разделение полномочий между регулируемыми органами – нормотворчество и нормоприменение не должны совмещаться в одном лице.

6. Простота и понятность правил и процедур, установленных законодательными актами о недвижимости, надежность защиты собственников от любого произвола.

7. Применение дополнительных мер защиты на рынке жилых помещений граждан группы риска – несовершеннолетних, одиноких пенсионеров, инвалидов и др.

8. Рациональное распределение функций управления рынком недвижимости между государственными органами и профессиональными участниками – коммерческими и общественными организациями.

С развитием рынка недвижимости возникает потребность в квалифицированных управляющих объектами недвижимости. Управляющий недвижимым имуществом – это юридическое или физическое лицо, которое по договору с собственником недвижимого имущества и в его интересах в течение определенного срока времени от своего имени совершает любые юридические и фактические действия с этим имуществом, если только какие-то из них не запрещены законом или договором. Задача управляющего недвижимостью – обеспечить увеличение дохода владельца недвижимости (жилой, нежилой, промышленной) и тем самым увеличить ее стоимость и инвестиционную привлекательность. Обеспечить это может только профессионал, который должен иметь широкие и глубокие знания по гражданскому праву, финансовому менеджменту, инвестиционному анализу, теории и практике управления инвестиционными проектами и др.

Только компании, имеющие в своем штате высококвалифицированных специалистов по управлению объектами недвижимости, смогут полноценно и успешно осуществлять свои функции, а именно: административно-управленческие функции, маркетинг и профессионально спланированная рекламная кампания объекта, поиск арендаторов и заключение с ними арендных договоров, регулирование отношений собственников с арендаторами и государственными структурами, ведение финансовой отчетности, подбор высококачественного обслуживающего персонала, страхование объекта, проведение технико-эксплуатационного обследования и приемка объекта, заключение договоров, обеспечивающих функционирование объекта, контроль за их исполнением.