

УДК 322:2

МИТРОФАНОВА Е.И., САПЕЛКИНА Е.В. (Донецкий национальный технический университет)

ОПЫТ СОТРУДНИЧЕСТВА СО ШТУТТГАРТСКИМ УНИВЕРСИТЕТОМ ГЕРМАНИИ

Рассматривается опыт сотрудничества кафедры геоинформатики и геодезии с Штуттгартским университетом. Проанализирована индивидуальная программа обучения в Штуттгартском университете по специализации «Техника и экономика недвижимости» украинскими стажерами. Определены особенности организации учебного процесса. Подведены итоги стажировки и определены дальнейшие пути сотрудничества.

Введение

В последнее время в условиях постоянно растущих требований потребителей и изменяющихся рыночных факторов реализация строительных проектов в экономике недвижимости превратилась в очень сложный процесс. Жесткая конкуренция между строительными компаниями все чаще требует от их руководителей применения междисциплинарных управленческих знаний, что обеспечит не только конкурентноспособность их предприятий, но и формирование успешной стратегической политики фирмы.

Украинский рынок недвижимости характеризуется довольно быстрым уровнем развития и нуждается в хорошо подготовленных специалистах. Несмотря на это, в высших учебных заведениях Украины подготовка специалистов по этому направлению только начинает зарождаться. Изучение зарубежного опыта является актуальным для формирования в Украине профессиональной системы подготовки квалифицированных кадров в области управления недвижимостью, основанной на лучших традициях европейского развития и ориентированной на внедрение принципов Болонской декларации в учебный процесс.

Более 20 лет кафедра Геоинформатики и геодезии Донецкого национального технического университета (ДонНТУ) сотрудничает со Штуттгартским университетом Германии. Инициатором совместной деятельности является заведующий кафедрой, профессор, д.т.н. Могильный С.Г., благодаря которому преподаватели и студенты кафедры имели возможность пройти стажировку в университете и на предприятиях Штуттгарта.

В результате совместной работы ДонНТУ и интернационального Ротари-клуба, старейшей Всемирной организации представителей предпринимательства и интеллигенции, участвующих в благотворительных акциях мирового масштаба, были предоставлены 2 стипендии для обучения по магистерской программе по специальности «Техника и экономика недвижимости» в Штуттгартском университете.

Организация и поддержка проекта осуществлялась при непосредственном участии члена интернационального Ротари-клуба, почетного проф. ДонНТУ, д.т.н. Клауса Линквица (Штуттгартский университет, институт «Применения геодезии в строительстве»).

Во время поездки в Штуттгартский университет доц. Митрофанова Е.И. изучила учебный план подготовки специалистов в области управления недвижимостью и со-

вместно с руководством кафедры промышленного строительства разработала индивидуальный план стажировки магистров из Украины.

В статье рассматриваются результаты данного сотрудничества, особенности организации учебного процесса и производственной практики на предприятиях и фирмах Германии. В заключении подведены итоги и сформулированы пути дальнейшего сотрудничества Донецкого и Штуттгартского университетов в области организации новой специальности для подготовки студентов в Донецком национальном техническом университете.

Программа обучения в Штуттгартском университете по специализации «Техника и экономика недвижимости»

Целью стажировки магистров в Штуттгартском университете являлось получение знаний и приобретение опыта по направлению подготовки «Техника и экономика недвижимости» в стране с передовым опытом в области эффективного управления недвижимостью. Таким образом, основной задачей участия в проекте было изучение опыта подготовки специалистов в этом направлении и возможность применения этих знаний для развития рынка недвижимости в Украине.

Индивидуальная программа обучения была рассчитана на 2 семестра и включала изучение ряда дисциплин, которые можно объединить в следующие блоки:

- экономические дисциплины;
- технические дисциплины;
- правовые дисциплины.

1. Блок экономических дисциплин - «Планирование и развитие проектов недвижимости», «Управление проектами недвижимости», «Оценка недвижимости и земельных участков», «Управление имеющейся недвижимостью», «Налогообложение недвижимости», «Кредитование недвижимости».

Курс «Планирование и развитие проектов недвижимости» (84 часа) рассматривает особенности недвижимости как товара и сам рынок недвижимости; степень сложности работ, связанных с планированием, производством и продажей объектов недвижимости; изучает общий жизненный цикл недвижимости. В рамках этого курса освещается круг задач фазы «Развития проектов», анализируется содержательное и временное течение процесса развития проектов недвижимости, базирующееся на трех важнейших факторах: местоположение, проектная идея и капитал.

Курс «Управление проектами недвижимости» (84 часа) направлен на изучение понятий управления проектами, рассмотрение организационной структуры проектов и главных проектных факторов: сроков, издержек и качества. В рамках «Управления проектами» для успешного выполнения поставленных задач постоянно возникает необходимость координированного сотрудничества специалистов таким образом, чтобы обусловленные требованиями пользователей и инвесторов проекты недвижимости могли быть рентабельно размещены на рынке недвижимости. Такое согласование действий требует интенсивного, четкого потока информации, что возможно только при объединении всех участников проекта в организационное единство. Проект может привести к оптимальному достижению цели, только в случае совместного анализа сложной зависимости проектных факторов: «сроки – издержки - качество». В связи с этим в данном курсе представлены и критически проанализированы методы и формы «Управления проектами».

Курс «Оценка недвижимости и земельных участков» (84 часа) включает следующие дисциплины: «Методы оценки земли и недвижимости», «Техническая оценка недвижимости», «Интернациональная оценка недвижимости». Этот курс направлен на

изучение теорий и методов оценки. В ходе изучения курса исследуются рынки недвижимости, изучаются методы оценки различных типов недвижимости, анализируются способы выполнения оценки в разных странах.

Курс «Управление имеющейся недвижимостью» (56 часов) предполагает изучение процессов управления инфраструктурой зданий, таких как инженерно-техническая эксплуатация, обслуживание, обеспечение всем необходимым для создания комфортных условий.

Курс «Налогообложение недвижимости» (28 часов) рассматривает законодательство в налогообложении, проблемы определения налогооблагаемой базы, сделки с недвижимостью и их налогообложение, влияние налогообложения на стоимость объекта недвижимости.

Курс «Кредитование недвижимости» (28 часов) изучает финансово - кредитные механизмы ипотеки и порядок их использования, систему залога недвижимости, риски при финансировании недвижимости, порядок выдачи ипотечного кредита и гарантии его погашения.

2. Блок технических дисциплин включает изучение предметов «Введение в городское строительство», «Технология строительных процессов», «Технология возведения зданий и сооружений» и направлен на углубление знаний в области промышленного и гражданского строительства.

Курс «Введение в городское строительство» (70 часов) направлен на рассмотрение вопросов о технологиях строительных процессов, технологиях возведения гражданских и промышленных зданий и сооружений, необходимых для выбора наиболее экономичных технологий строительства, умение принимать эффективные проектные решения, отвечающие требованиям перспективного развития отрасли.

Курс «Технология строительных процессов» (42 часа) рассматривает основные положения строительного производства, виды земляных сооружений, их элементы, способы производства земляных работ.

Курс «Технология возведения зданий и сооружений» (28 часов) изучает структуру технологических процессов возведения зданий и технические средства их реализации, сборность зданий и сооружений, комплексную механизацию технологических процессов, технологическое проектирование строительно-монтажных работ, современные тенденции развития технологий возведения зданий и сооружений.

3. Блок правовых дисциплин предполагает изучение дисциплин «Основы права», «Строительное право», «Основные правовые положения экономики недвижимости», «Строительные контракты».

Курс «Основы права» (28 часов) является введением в правовую область и направлен на рассмотрение основных разделов гражданского и публичного права. Этот курс обеспечивает дальнейшее изучение строительного права и права экономики недвижимости.

Курс «Строительное право» (28 часов) направлен на углубленное изучение развития немецкого строительного права и его основных источников, зарождение ограничений права строительства, развитие норм и важнейших источников строительного права.

Курс «Основные правовые положения экономики недвижимости» (70 часов) рассматривает правовые основы операций с недвижимостью, право собственности на объекты недвижимости и его ограничения, операции с недвижимостью и порядок их регистрации.

Таким образом, перечисленные учебные блоки раскрывают экономические, правовые и технические аспекты управления недвижимостью.

Организация учебного процесса

Организация учебного процесса в Германии несколько отличается от привычного нам обучения.

Обучение в высшем учебном заведении состоит из двух циклов: основного (Grundstudium) и главного (Hauptstudium). Первый цикл (4 семестра) состоит из общеобязательных предметов и включает промежуточные экзамены, а положительные оценки гарантируют переход на следующий цикл. Второй цикл предоставляет студентам широкие возможности выбора предметов и заканчивается экзаменами с присвоением диплома или звания магистра. Обучение в Германии характеризуется так называемой "академической свободой" - системой, позволяющей любому студенту самостоятельно определять, кроме обязательного перечня дисциплин, дисциплины по выбору, что дает возможность расширить знания в областях, наиболее интересующих студента. При переходе на главную стадию существуют возможности некоторого изменения направления обучения. Изучение каждого предмета заканчивается письменным или устным экзаменом, а также выполнением курсовой работы.

Основной особенностью организации учебного процесса является максимальное приближение к производству. Большинство преподавателей совмещают научную и преподавательскую деятельность в университете с работой на предприятиях строительной отрасли. Поэтому учебный материал не оторван от производства и позволяет решать студентам реальные производственные задачи, что в дальнейшем поможет им объективно оценить уровень своей подготовки и выбрать соответствующее направление деятельности. Изучение всех дисциплин сопровождается экскурсиями на производственные предприятия, организованными преподавателями кафедры. Это максимально приближает учебный процесс к производству, и студенты могут связать полученные на лекциях и семинарских занятиях теоретические знания с практикой и приобрести опыт работы на производстве.

Учебный процесс в системе высшего образования Германии предполагает обязательную научно-исследовательскую работу студента. Это и определяет продолжительность обучения в Германии. Учебные планы и графики учебного процесса в университете каждого семестра состоят из лекционных периодов (14-20 недель) и нелекционных, во время которых студенты занимаются самостоятельной научной работой.

Наиболее важной особенностью является то, что для выполнения практических и курсовых работ отсутствуют какие-либо методические указания. В результате чего студенты учатся мыслить креативно, у них возникает собственная точка зрения на пути решения поставленной задачи. Это раскрывает творческие способности студента, развивает умение мыслить аналитически, аргументировать и отстаивать собственную точку зрения на основе анализа и синтеза изученного материала, что исключает возможность механического подхода к решению учебных задач, свойственного большинству украинских студентов.

В нашей стране деятельность педагога в высшей школе сводится к информационной функции, он исполняет роль самого важного и доступного источника информации. Основная часть работы студента приходится на аудиторные занятия. Большинство преподавателей стремятся дать студентам конкретную сумму знаний по своему предмету, а не научить самостоятельно получать их, анализировать, синтезировать, интегрировать. В Германии информационная функция лектора сведена до минимума. Состояние информационного обеспечения сводит суть лекций к консультативно-обзорному определению проблем и анализу существующих направлений их решения, что развивает творческую инициативу студента. Система самостоятельной работы студентов помогает укрепить мотивацию к обучению, самостоятельному поиску знаний,

способствует развитию творческого потенциала личности, готовит к постоянному самостоятельному обучению в течении всей жизни.

Отличительной особенностью подготовки специалистов в Германии является свобода и независимость студентов, отсутствие контроля посещения учебных занятий и вместе с тем объективная система оценки подготовки студентов во время экзаменов, которая заключается в проведении письменных анонимных экзаменов (преподавателю, проверяющему работу, не известен ее автор).

Практическая деятельность украинских стажеров в Германии

Индивидуальная программа также предусматривала практическую деятельность в организациях, специализирующихся на планировании и управлении проектами недвижимости.

Программа восьминедельной производственной практики, проходившей в «Управлении геодезии, картографии и кадастра» земли Баден-Вюрттемберг, включала следующие виды деятельности:

- создание трехмерных моделей рельефа;
- презентация возможности распространения картографической продукции и других геоданных с помощью интернет-технологий;
- оценка земельных участков и объектов недвижимости, осмотр и оценка объекта жилой застройки и объекта промышленности доходным, затратным методами и методом сравнения;
- работа с автоматизированной картографической информационной системой;
- изучение референцной GPS-сети;
- ведение и обновление кадастровой информации.

Десятидневная практика на фирме «Drees&Sommer», специализирующейся на планировании, управлении проектами недвижимости, а также консультационной деятельности в сфере экономики и техники недвижимости, предусматривала выполнение следующих видов работ:

- составление организационной диаграммы проекта;
- выполнение оценки объекта недвижимости доходным и затратным методами;
- проверка счетов по проектам недвижимости;
- работа с базой данных объектов недвижимости;
- оценка рисков проекта;
- установление и определение площадей объектов недвижимости.

В результате обучения в Штуттгартском университете защищена магистерская работа на тему «Анализ содержания подготовки специалистов в области «Экономики и управления недвижимостью». Целью данной работы являлось изучение содержания и основных теоретических положений учебной подготовки специалистов в данной области. Данная работа состоит из 2 томов, в которых освещены важнейшие этапы жизненного цикла недвижимости. Первый том посвящен определению понятий, обоснованию решающей роли этапа управления проектами для дальнейшего осуществления проекта, а также освещен круг задач и основные фазы «Развития проектов». Во втором томе дано определение понятия «Управление проектами», рассмотрена организационная структура проекта и главные проектные факторы: сроки, издержки, качество. Результаты выполненной работы были представлены на научно-технической конференции ДонНТУ и собраниях представителей интернационального Ротари-клуба в Штуттгарте.

Выводы

Уже около девяти лет европейское образовательное сообщество живет под знаком Болонского процесса. Его сущность состоит в формировании перспективы общеевропейской системы высшего образования, основанной на совместных фундаментальных принципах функционирования.

Реформирование системы образования в европейских государствах ориентировано на создание таких условий обучения для студентов, чтобы они могли самостоятельно получать необходимую информацию, анализировать спорные вопросы, находить рациональные пути их решения, применять полученные знания для решения новых задач. Усвоение определенного объема знаний не является самоцелью, а является способом подготовки специалиста – самостоятельного, который умеет критически мыслить и творчески решать проблемы.

Таким образом, можно подвести итоги сотрудничества ДонНТУ со Штуттгартским университетом:

- изучены особенности организации учебного процесса в Штуттгартском университете;
- за время обучения собран обширный материал, который может быть использован в учебно-методической, научной и практической деятельности сотрудниками кафедры Геоинформатики и геодезии ДонНТУ;
- получены необходимые знания по экономическим, техническим и правовым дисциплинам, которые могут использоваться для подготовки таких специалистов в нашей стране;
- приобретен практический опыт работы в иностранных фирмах, который может быть применен при подготовке специалистов и модернизации существующей организации управления недвижимостью в Украине;
- подготовлена и защищена магистерская диссертация в области экономики недвижимости;
- в перспективе планируется открытие новой специальности «Техника и экономика недвижимости» в ДонНТУ.

При разработке и внедрении учебного плана для новой специальности необходимо переходить на современные методики и технологии обучения студентов, которые соответствуют европейским стандартам, но при этом адаптированы к украинской реальности с учетом достижений традиционной системы обучения, сложившихся в высшей школе Украины.