

## Подопытная недвижимость

*В Петербурге (как, впрочем, и в России) нет единых образовательных программ для управляющих недвижимостью. Многие игроки по-прежнему больше доверяют своему практическому опыту, чем теоретическим изысканиям разных школ.*

Сегодня основное и/или дополнительное образование в области управления можно получить в нескольких заведениях, большинство из которых сосредоточены в Москве. Речь о двух американских институтах при Российской гильдии риэлторов (РГР), государственном университете — Высшей школе экономики (ГУ — ВШЭ), Академии народного хозяйства и двух петербургских университетах — Политехническом и Инженерно-экономическом.

Кроме того, имеются курсы при других вузах, обучающие семинары при Гильдии управляющих и девелоперов (ГУД) и пр. Практикам не хватает знаний, и почти все компании повышают уровень квалификации сотрудников, организуя семинары и тренинги (самостоятельно или при помощи специалистов) либо частично финансируя их обучение.

### Школы выживания

В РГР на эксклюзивных условиях читают курсы американского Института управления недвижимостью (IREM — Institute of Real Estate Management). После успешного окончания учебы и защиты бизнес-плана слушателям присваивают степень «сертифицированного управляющего недвижимостью» (CPM — Certified Property Manager).

Занятия ведут иностранные и российские специалисты, получившие аккредитацию в США. Они знакомят студентов с технологиями управления недвижимостью, зарекомендовавшими себя в российской и мировой практике.

Курсы CPM состоят из пяти ступеней, на каждую из них отводится от двух до семи дней (по совокупности получается 20 дней). В зависимости от потребности (и возможности) желающие могут пройти одну или все пять программ.

Кроме того, в РГР можно прослушать курсы другого американского заведения — Института коммерческих инвестиций в недвижимость США — и получить степень CCIM (Certified Commercial Investment Member). По данным РГР, сертификат CCIM приравнивается к ученой степени доктора наук в области коммерческой недвижимости, хотя скептики уверяют, что это не соответствует действительности.

Считается, что CCIM — один из наиболее ориентированных на практическую работу курсов обучения.

Занятия

ведут преподаватели из США на английском языке (с последовательным переводом). Чтобы получить сертификат CCIM, нужно пройти четыре этапа обучения, написать итоговую работу по управлению инвестициями и сдать экзамен.

Мнения участников рынка по поводу курсов американских институтов при РГР диаметрально противоположны. Одни считают их малоэффективными (или вовсе бесполезными), другие, напротив, уверены, что это одна из самых сильных и современных школ. Некоторые рассматривают CPM лишь как дополнительный (необязательный) источник знаний.

Свои услуги (через сайт ГУД) предлагает и столичный ГУ — ВШЭ. Здесь бизнесмены могут получить дополнительное образование по программе «Экономика и управление недвижимостью». Она «нацелена на подготовку слушателей к практической работе с недвижимостью на всех стадиях ее «жизненного цикла».

После успешной защиты вручается диплом, «удостоверяющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики и управления недвижимостью». Занятие ведут преподаватели разных вузов, чиновники из министерств, практики и зарубежные специалисты. Срок обучения — 11 месяцев (всего — 500 часов) без отрыва от работы, занятия проходят три раза в неделю с 19 часов.

Большинство опрошенных предпочитают петербургские вузы, где основы оценки и управления недвижимостью преподают доктор наук, профессора Евгений Озеров, Евгений Тарасевич (Политехнический университет) и Сергей Максимов (ИНЖЭКОН).

Сегодня кафедры «Экономика и менеджмент недвижимости» этих вузов предлагают полный спектр программ профессионального образования — курсы повышения квалификации, профессиональную переподготовку, академическое высшее образование, в том числе магистратуру, аспирантуру и докторантуру.

По данным Евгения Озерова, в год Политехнический выпускает 10-15 специалистов, еще около 10 слушателей проходят курсы переподготовки. ИНЖЭКОН ежегодно заканчивают 35 человек, получающих полное образование.

### Два мира — две системы

По мнению Евгения Тарасевича, весьма дорогие курсы CPM и CCIM при РГР поставлены на коммерческий поток и практических знаний дают немного.

«Возможно, они были актуальны в 1990-х, но не сегодня. Уровень развития рынков недвижимости в разных странах различен, а это не учитывается на курсах. Кроме того, слушатели решают задачи, основанные на американской системе налогообложения. Конечно, определенный вклад в систему повышения квалификации

американцы внесли, но там больше внешнего антуража, который магически действовал на россиян в эпоху становления рынка. Причем многие выпускники до сих пор уверены в актуальности полученных когда-то знаний».

Его коллега Евгений Озеров считает, что девелоперу полезно пройти обучение в одном из местных вузов, а потом (при желании) вникнуть в детали зарубежной практики на курсах IREM. «Мы даем все необходимое материалы, включая основы строительства, оценки, управления, информационных систем и пр., причем с привязкой к российской действительности. Примерно то же делает и профессор Сергей Максимов в ИНЖЭКОне. Но американскую классику нам не внедрить. В США более развитый и открытый рынок, вся аналитика (операционные расходы, затраты, загрузка и пр.) доступна, а у нас все сведения закрыты», — говорит г-н Озеров.

Он считает, что в петербургских вузах гораздо лучше представлены такие аспекты, как управление рисками, выбор наиболее эффективного использования, экономика недвижимости, оценка.

«У меня есть все 10 томов курсов IREM, которые даются в РГР в сокращенном виде. Я показываю их своим слушателям, но они не обнаруживают там ничего такого, чего бы мы им не давали, — говорит он. — Мой коллега Евгений Тарасевич относится скептически к IREM потому, что там не дают знаний по управлению инфраструктурой (корпоративной недвижимостью), не затрагивают технологическую сторону вопроса, а эксплуатационная и техническая составляющие являются для России ключевыми».

По оценке Евгения Озерова, в IREM больше учат управлять инвестиционными объектами, которые сдаются в аренду (или продаются), но вопросы с операционной недвижимостью остаются открытыми.

«СРМ — краткосрочные курсы для тех, кто хочет углубить свои знания по отдельным темам. Их можно рассматривать как дополнительную базу, но они не в состоянии заменить полноценного образования», — уверен профессор Сергей Максимов.

### **Менеджмент от сохи**

Большинство управляющих имеют непрофильное образование и по-разному относятся к дополнительному обучению. Тем не менее практически все опрошенные заявили, что при подборе персонала предпочтение отдадут специалисту с сертификатом или профильным образованием.

Председатель совета директоров ГК «Бестъ» Андрей Лушников заканчивал Кораблестроительный институт, впоследствии прошел один уровень курса ССІМ.

«Остальное мне не нужно, я не гонялся за значком. Достоинства курса в том, что, пройдя определенную ступень, можно разговаривать с иностранными специалистами на одном языке. Это важно, особенно в переговорах по купле-продаже объектов. В остальном эти знания неприменимы в условиях России, потому что фундамент этих курсов на Западе — аналитика из открытых баз данных. На них строится все обучение и алгоритм действий. У нас же вся информация закрыта. А если нет основы, как можно использовать полученные знания?»

С ним отчасти соглашается и генеральный директор МК ПСБ Артур Ким, получивший два высших образования — в ЛИТМО (инженер-электромеханик) и в ЛГУ (менеджер-экономист). Он считает, что курсы СРМ недостаточно адаптированы к нашей действительности. При этом МК ПСБ частично финансирует обучение своих сотрудников, оплачивает участие в тренингах и курсах.

У заместителя генерального директора, директора по управлению корпоративным имуществом ОАО «ЛОМО» Марины Зверевой первое образование — техническое (Институт механики и оптики). «Путь в профессию я начинала с американских курсов по оценке недвижимости, а потом по оценке машин и оборудования. Я была очень довольна, потому что для меня это было открытие.

Затем защитила кандидатскую в Торговом институте, но большинство специалистов моего поколения занимались самообразованием». К курсам ССІМ и СРМ она относится с уважением, хотя и считает, что это в большей степени личная сертификация.

«Базового экономического образования, курсов в одном из двух петербургских вузов и практики вполне достаточно», — полагает г-жа Зверева. Сегодня три менеджера из ЛОМО ведут занятия для студентов ИНЖЭКОна.

Управляющий сетью БЦ «Сенатор» Андрей Пушкарский учился сначала в Военмехе, затем на филфаке ЛГУ. Профессионального образования нет, и он не очень жалеет об этом.

Говорит, что 17-летний стаж работы в управлении недвижимостью пока выручает его. Кроме того, он занимается самообразованием, тем более что качественные пособия стали доступнее. «Сейчас на рынке труда довольно много опытных, хорошо образованных кадров, было бы чем их занять».

Одним из самых убежденных сторонников американских институтов оказался управляющий партнер «АйБи ГРУПП» Юрий Борисов. Хотя как выпускник Политеха (инженер-строитель), он, безусловно, отдает предпочтение alma mater.

«Я попал на первые курсы Института экономического развития Всемирного банка и учился вместе с известными ныне преподавателями. Потом была вторая и третья волна: «оценка бизнеса», «оценка машин и оборудования». Это те курсы, которые, на мой взгляд, не были испорчены. СРМ и ССІМ — профессиональные «велосипеды»,

которые изобретены давно и на которых надо кататься.

Я прошел все четыре ступени ССИМ, пять-шесть наших сотрудников учатся на СРМ. Это хорошая школа, а сами курсы не имеют аналогов в российской практике. Полученные знания реально помогают в бизнесе, увеличивают эффективность работы сотрудников. Только очень трудно довести процесс обучения до конца. Он настолько сложен и растянут во времени, что большинство моих знакомых так его и не завершили. Сомневаюсь, что знания, полученные на американских курсах, можно добыть в Политехе или ИНЖЭКОНе».

Профессор Евгений Тарасевич считает, что в среднесрочной перспективе платежеспособный спрос на качественное образование со стороны управляющих вряд ли увеличится. Однако он отмечает выросший в разы интерес к профессиональному управлению у крупных корпораций (банков, госструктур, предприятий транспортной инфраструктуры, тяжелого машиностроения, аэрокосмической отрасли и пр.).

«Именно в этой сфере будет востребован мощный потенциал петербургской школы экономики и управления недвижимостью. Мы знаем потребности таких компаний и предлагаем комплексный пакет услуг и технологий, включающий обучение по дисциплине «Управление корпоративной недвижимостью» и информационные системы. Наша методология применима и для небольшой фирмы, владеющей одним или двумя объектами. Причем схема работает независимо от формы собственности и функционального назначения недвижимости», — говорит г-н Тарасевич.

### **Сколько стоят знания?**

**Государственный университет — Высшая школа экономики.** Программа переподготовки «Экономика и управление недвижимостью» — 500 часов. Стоимость обучения — 180 000 рублей.

**Курсы СРМ (при РГР)** состоят из пяти ступеней, на каждую из которых отводится от двух до семи дней (совокупно — 20 дней). Стоимость каждого курса — от 27 000 рублей, все пять ступеней — 128 500 рублей.

**Курсы ССИМ (при РГР)** состоят из четырех — шести этапов (ступеней), стоимость каждого — 39 000 рублей, за четыре этапа — 156 000 рублей.

**Политехнический университет:** академическое образование (бакалавриат и магистратура) — 40 000 рублей за семестр, программа профессиональной переподготовки "Управление корпоративной недвижимостью" (500 часов) — 63 000 рублей.

**Инженерно-экономический университет:** полная (пятилетняя) программа обучения — 45 000-50 000 рублей за семестр.

### **Мнения экспертов**

**Ольга Иванова,**

заместитель управляющего бизнес-центром «Балтис Плаза»:

— Мне повезло, у меня базовое образование — «экономика и управление», которое я получила в ИНЖЭКОНе. Но как обычно бывает, не все полученные знания оказываются эффективными на практике. Поэтому основные навыки получаешь уже в ходе работы. Тем более в сфере коммерческой недвижимости нет каких-то единых стандартов, открытой базы, общепринятой классификации.

Хотела пройти курсы СРМ или ССИМ, но не слышала позитивных отзывов, тем более рекомендаций от коллег-управляющих, которые там проучились. Однако потребность в знаниях есть, особенно по части урегулирования спорных вопросов между собственниками на объекте.

**Анна Деркач,**

генеральный директор Status Res Group:

— Я закончила факультет менеджмента Петербургского института машиностроения, потом училась на курсах в каком-то институте, но ничего нового там не узнала. Всему научила практика. Сейчас сама преподаю управление недвижимостью в ИНЖЭКОНе.

На курсы СРМ или ССИМ не пошла, они долгосрочные и весьма дорогие, к тому же раньше после определенных часов теории нужно было проходить практику за рубежом. А для этого надо знать еще и язык. Кроме финансовых затрат это означало, что я на какое-то время «выпаду» из работы.

Для крупных компаний, которые часто общаются с международными операторами на разных мероприятиях, эти курсы необходимы. Но я пока туда не собираюсь: очень много работы. Хотя при подборе персонала претенденту, имеющему значок СРМ или ССИМ, я отдам предпочтение.

**Татьяна Левада,**

консультант по подбору персонала кадрового холдинга «АНКОР»:

— Спрос на управляющих есть как у внешних УК, так и у владельцев объектов. Но из-за весьма высоких требований, предъявляемых к кандидатам, а также уровня компенсационного пакета, зачастую не отвечающего ожиданиям претендентов, спрос и предложение соотносятся примерно как один к двум.

**Халмурат Касимов**