

О ВОСТРЕБОВАННОСТИ СПЕЦИАЛИСТОВ ПО ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ ОТНОШЕНИЯМ ГОСУДАРСТВОМ И БИЗНЕСОМ

Л.А. Романенко (Московский колледж геодезии и картографии)

В 1980 г. окончила инженерно-экономический факультет Одесского политехнического института по специальности «инженер-экономист». После окончания института работала в различных организациях по специальности. С 1995 по 1997 г. — преподаватель специальных экономических дисциплин в Дальневосточном гидромелиоративном техникуме (в настоящее время — Дальневосточный технический колледж, г. Уссурийск). В 2010 г. окончила аспирантуру Национального института бизнеса. В 2017 г. прошла переподготовку в Центре дополнительного профессионального образования МИИГАиК по специальности «педагог профессионального образования», в 2019 г. — в Санкт-Петербургском университете повышения квалификации и переподготовки по специальности «землеустройство». С 1998 г. работает в Московском колледже геодезии и картографии, в настоящее время — преподаватель, председатель предметно-цикловой комиссии «Гуманитарные и социально-экономические дисциплины». Почетный работник среднего профессионального образования РФ.

Появлению специальности «Земельно-имущественные отношения» в Московском колледже геодезии и картографии (МКГиК) в 1998 г. предшествовало несколько событий. Включить это направление в образовательную программу рекомен-

довал директору колледжа Г.Л. Хинкису заместитель начальника отдела кадров и учебных заведений Комитета геодезии и картографии Ю.В. Власенко.

Кроме того, в 1991 г. в МКГиК обратился первый заместитель председателя Государственного комитета РСФСР по земельной реформе и поддержке крестьянских (фермерских) хозяйств Н.В. Комов с предложением открыть специализацию по кадастру городских земель.

В марте 1992 г. Г.Л. Хинкис направил председателю Комитета по геодезии и картографии Н.Д. Жданову письмо с просьбой разрешить открыть специализацию «Кадастр городских земель» на базе существующей специальности «Прикладная геодезия» и получил положительный ответ.

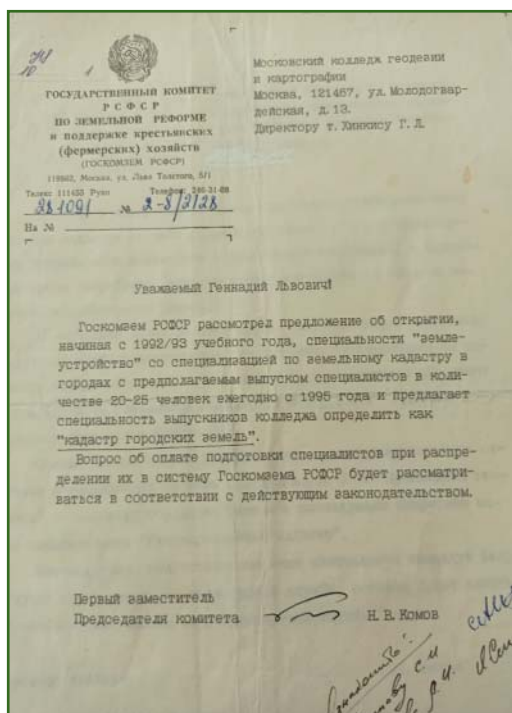
Документация по специализации уже была подготовлена, но требовалось срочно провести профориентацию среди будущих абитуриентов и подобрать педагогический персонал

в условиях острой нехватки специалистов по данному направлению. Таким образом, проведенный в 1992 г. набор студентов на специализацию «Кадастр городских земель» стал первым шагом на пути к открытию новой специальности.

Спустя три года стало понятно, что данная специализация не охватывает всю область земельно-имущественных отношений. Технические дисциплины в очень малой степени сопрягались с экономическими, а правовым — неоставало учебных часов.

Поэтому появилось предложение о включении этого нового направления в специальность «Менеджмент» (земельно-имущественный), что давало возможность готовить специалистов не только по земельным ресурсам, но и недвижимому имуществу в целом, поскольку усиливалась управленческая и экономическая составляющие.

Руководители отраслевых организаций высказывали по-



желания, чтобы выпускники колледжа обладали большим набором знаний и практическим опытом, в том числе в области оценки недвижимого имущества. Реализовать это можно было только в случае увеличения продолжительности обучения на один год. А значит, требовалось кардинальное решение проблемы.

В ноябре 1996 г. Г.Л. Хинкис обратился к первому заместителю премьера Правительства Москвы, руководителю комплекса по экономической политике и земельно-имущественным отношениям О.М. Толкачеву с предложением организовать подготовку специалистов среднего звена в области экономики и управления недвижимостью. Одновременно он направил свои предложения в Комитет по управлению имуществом Москвы, руководителям налоговых служб, организаций и учреждений Москвы.

Именно тогда происходил пересмотр перечня специальностей среднего и высшего профессионального образования с установкой на их сокращение. Более строго были сформулированы требования к открытию новых специальностей. Отменены специализации в среднем профессиональном образовании. Установлены государственные образовательные стандарты специальностей среднего и высшего профессионального образования.

В этот момент все сошло: возросшая роль недвижимости в экономике страны, поддержка идеи об открытии новой специальности «Земельно-имущественные отношения» со стороны министерств и ведомств, грамотно подготовленные обоснования с расчетами и справками, личная настойчивость директора колледжа, поддержка основных работодателей будущих выпускников. Особое значение имела глубокая проработка

проекта государственного образовательного стандарта первого поколения и основных требований к минимуму содержания и уровню подготовки выпускников по специальности, выполненная Г.Л. Хинкисом, преподавателем МКГиК В.А. Слюсаренко и директором Московского колледжа архитектуры и строительных искусств В.Г. Возниковым.

Содержание учебного плана и учебных программ были составлены в самые сжатые сроки преподавателями МКГиК: С.И. Антиповой, М.Г. Куимовым, Л.И. Семеновым, Н.А. Зеленовым, Р.Н. Зверевой, Л.А. Романенко, О.Р. Дрогицкой, В.Л. Трифоновой и многими другими.

Большую методическую помощь в разработке учебно-программной документации оказал декан факультета управления территориями Московского государственного университета геодезии и картографии (МИИГАиК) профессор В.В. Голубев.

В результате 16 июня 1999 г. заместитель председателя Госстроя России А.Н. Маршев и заместитель председателя Госкомзема России Б.С. Варенов согласовали, а первый заместитель министра образования РФ В.М. Журавковский утвердил Государственный образовательный стандарт среднего профессионального образования «Государственные требования к минимуму содержания и уровню подготовки выпускников по специальности «Земельно-имущественные отношения» под регистрационным номером 14-0614ВР.

Первым, кто начал подготовку специалистов по новой специальности, был, конечно, Московский колледж геодезии и картографии.

Не хватало преподавателей, специальной учебной литературы, непросто было организовать производственную практи-

ку студентов. Многие руководители учебных заведений выражали сомнение в востребованности будущих молодых специалистов.

Следующий этап развития специальности связан с изменением статуса Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования (ФГОС СПО) и формированием Перечня специальностей среднего профессионального образования. Специальность сохранила свое наименование «Земельно-имущественные отношения» под индексом 080114.

Разработчиками ФГОС СПО второго поколения, также как и третьего, который вышел 23 июня 2010 г., были Г.Л. Хинкис и В.А. Слюсаренко. Данные стандарты претерпели структурные и содержательные изменения. К этому времени сформировались преподавательские кадры, появилась учебная литература, специалистов готовили уже свыше 25 средних профессиональных учебных заведений в различных регионах России.

При этом область профессиональной деятельности выпускников специальности «Земельно-имущественные отношения» значительно расширилась, поскольку они занимались не только управлением земельно-имущественным комплексом, но и проводили картографо-геодезические и кадастровые работы, осуществляли оценку объектов недвижимости и др.

Такой была история возникновения и становления специальности.

За почти тридцатилетний период с момента начала подготовки кадров в области земельно-имущественных отношений эту специальность в МКГиК получило более 1000 выпускников.

Почему же именно в 1990-х гг. возникли предпосылки для появления специальности «Земельно-имущественные отношения»? Это было время перемен, когда устойчивыми темпами росли объемы индивидуального жилищного строительства, бурное развитие получил рынок недвижимости, по размерам привлекаемых средств населения на первое место вышли операции купли-продажи недвижимости.

И постепенно, с формированием класса собственников, в России возникла проблема эффективного использования недвижимого имущества и, соответственно, потребность в услугах специалистов по земельно-имущественным отношениям.

Оценочная деятельность является важной составляющей при создании развитой инфраструктуры рынка, имеет большое значение для потенциального покупателя или продавца при определении обоснованной цены сделки, для кредитора — при принятии решения о предоставлении ипотечного кредита, для страховой компании — при возмещении ущерба. Если правительство отчуждает собственность, собственнику необходима ее оценка,

чтобы оспорить предложение правительства о «справедливой компенсации». Если одна компания стремится приобрести другую, то ей требуется оценка текущей стоимости недвижимости, принадлежащей последней. Оценка проводится также в целях оптимизации налогообложения. Но если бы подготовка специалистов была ограничена только проблемами оценки, все было бы слишком просто.

Проблемы рынка требовали специалистов, владеющих еще и теоретическими знаниями и практическими навыками в области управления недвижимым имуществом, планирования территориально-пространственным развитием городов, проведения технической и экономической экспертиз зданий и сооружений. Все эти знания давала новая специальность.

Важным этапом в развитии специальности «Земельно-имущественные отношения» стало введение нового ФГОС СПО в 2014 г., который значительно расширил область профессиональной деятельности выпускников, в соответствии с которыми они стали отвечать не только за вопросы оценки и управления земельно-имущественного комплекса, но и выполнять

картографо-геодезическое сопровождение, заниматься осуществлением кадастровых отношений, формированием технических и межевых планов. В сферу деятельности выпускников вошли вопросы проведения согласований, постановки на кадастровый учет объектов, подготовки проектов границ (схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории) для дальнейшего предоставления земельных участков в аренду, подготовки описаний (межевых планов) земельных участков и землеустроительных дел по уточнению границ земельных участков и образованию муниципальных земель.

Эффективные институты регистрации права собственности на землю являются краеугольным камнем современной экономики. Они дают возможность отдельным лицам и предприятиям инвестировать в землю, частным компаниям брать кредиты, используя землю в качестве залога, для расширения возможностей трудоустройства, а также собирать налоги на недвижимость, которые необходимы для финансирования создания инфраструктуры и предоставления услуг гражданам. По статистике в мире только 30% населения имеет юридически оформленные права на землю и дома.

Права собственности на землю являются важной и надежной опорой для сельского хозяйства, поскольку для обеспечения устойчивой продовольственной безопасности необходима всеобъемлющая стратегия. Исследования показали, что гарантированные права собственности на землю стимулируют фермеров инвестировать в землю, занимать деньги для производства сельскохозяйственной продукции и улучшения качества земли, а также позволяют расширять



Комиссия по приему государственного экзамена

рынок продажи и аренды земли, обеспечивать ее эффективное использование.

Права собственности на землю также необходимы для развития городов. Еще в 1950 г. примерно две трети населения земного шара проживало в сельских поселениях и только одна треть в городах. К 2050 г. можно будет наблюдать примерно обратное распределение.

Надежные права собственности помогают защитить окружающую среду. Исследования показали, что люди лучше и бережнее относятся к окружающей среде и природным ресурсам, когда их права собственности защищены. Права собственности и доступ к земле имеют решающее значение для развития частного сектора и создания рабочих мест. Частный сектор нуждается в земле для строительства предприятий, коммерческих зданий и жилых домов. Компании часто используют право собственности на землю или собственность в качестве залога для финансирования операционных расходов, а также для расширения существующих предприятий и открытия новых, тем самым создавая больше рабочих мест.

В своей работе специалист по земельно-имущественным отношениям использует современные геодезические приборы, картографические материалы, данные аэрофотосъемки и другие инновационные технологии. Обследуя земельный участок, он составляет его план и отражает на нем все важные особенности. Если на участке есть какое-то сооружение, он тщательно фиксирует его местоположение и определяет площадь. При этом учитываются требования экологического и земельного законодательства. Он также контролирует, соблюдается ли земельное



Студенты группы ЗС-21 А. Мацанова, А. Белозерова, А. Корелина на занятиях по модулю ПМ.03. «Картографо-геодезическое сопровождение земельно-имущественных отношений»



Занятия в группе по модулю ПМ.04. «Определение стоимости недвижимого имущества»

законодательство со стороны собственника или арендатора участка, определяет права на землю и другую недвижимость. Он должен знать земельный кодекс, правила оформления документации, уметь пользоваться геодезическими приборами, определять границы земельных участков, составлять межевые планы, оформлять документы, необходимые для закрепления собственности на землю и ее постановки на государственный учет.

Специальность «Земельно-имущественные отношения» крайне востребована на рынке труда, поскольку существует не-

обходимость грамотного оформления документации, связанной с правом собственности на недвижимость. Времена, когда земельным участком можно было пользоваться и без соответствующих бумаг, давно прошли, а для приведения документов в порядок необходимы услуги профильных специалистов.

Практика показала, что выпускников МКГиК принимают на работу в государственные и коммерческие предприятия, деятельность которых согласуется с направлениями обучения в колледже по следующим профессиональным модулям: управление земельно-имущест-

венным комплексом, осуществление кадастровых отношений, картографо-геодезическое сопровождение земельно-имущественных отношений, определение стоимости недвижимого имущества.

Подготовка специалистов среднего звена включает теоретические и практические занятия в аудиториях, получение навыков во время производственных и преддипломных практик.

На занятиях по профессиональному модулю ПМ.01. «Управление территориями и недвижимым имуществом» студенты рассматривают вопросы: как лучше обустроить территорию, какие действия необходимо предпринять для ее развития, изучают документы, необходимые для эффективного использования объектов недвижимости, находящихся в границах субъекта РФ.

На занятиях по профессиональному модулю ПМ.02. «Осуществление кадастровых отношений» формируется понимание таких понятий, как «кадастр», «кадастровая оценка», «кадастровая карта», «межевой план».

Профессиональный модуль ПМ.03. «Картографо-геодезическое сопровождение земельно-имущественных отношений» дает знания о геодезической и картографической основах государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра недвижимости.

На занятиях по профессиональному модулю ПМ.04. «Определение стоимости недвижимого имущества» рассматриваются подходы и методы оценки, необходимая нормативная документация, оценочная документация.

Специальность «Земельно-имущественные отношения» является уникальной по набору дисциплин, которые осваивают

студенты для применения в различных предметных областях профессиональной деятельности. Они получают серьезную теоретическую и практическую подготовку в следующих сферах: технической — геодезия с основами картографии; юридической — управление территориями и недвижимым имуществом, кадастры и кадастровая оценка земель, земельное право; экономической — оценка недвижимого имущества, экономика организации, финансы, денежное обращение и кредит. Это дает выпускникам широкий спектр применения своих знаний, возможность выбора направления для профессионального развития и карьерного роста.

Модульный подход в обучении обеспечивает требуемый производством уровень подготовки специалистов среднего звена, что подтверждается выпускниками на квалификационных экзаменах после прохождения практики по направлениям подготовки. Студенту предлагается экзамен в форме защиты портфолио, включающего результаты практических работ и занятий, выполненных им в течение всего периода обучения. При защите портфолио он должен показать понимание необходимости и значение практических работ в профес-

сиональной деятельности специалиста по земельно-имущественным отношениям. В состав экзаменационной комиссии входят представители работодателя, что позволяет более объективно оценивать уровень подготовки выпускника. Знания студентов также подтверждаются во время государственной итоговой аттестации.

Главная задача подготовки специалиста, востребованного как со стороны государства, так и бизнеса — возможность его успешного трудоустройства.

Чтобы оценить, как выполняется эта задача, выпускникам МКГиК разных лет был задан вопрос: «Что Вам дало обучение в колледже?» (см. врезку). Уже по этим отзывам выпускников можно судить о многогранности специальности и широком спектре возможного трудоустройства.

Являясь руководителем предметно-цикловой комиссии «Гуманитарные и социально-экономические дисциплины» с 2005 г., задачей которой является организационное и методическое объединение преподавателей, могу отметить, что без дружной и сплоченной работы всех членов комиссии невозможно было бы достичь успехов в подготовке и воспитании будущих специалистов. Это и преподаватели пред-



Предметно-цикловая комиссия «Гуманитарные и социально-экономические дисциплины»

метно-цикловой комиссии прошлых лет: Р.Н. Зверева, С.Н. Лысенко, Е.А. Шлотова, В.А. Слюсаренко, В.Л. Трифонова, Т.В. Лаврентьева, а также Д.И. Абубакарова, Л.А. Морозова, Е.В. Михеева, Н.Г. Славина, Н.В. Заикина, М.С. Левина, Р.З. Абдуллин, которые в настоящее время решают задачи совершенствования учебного процесса. Ведется большая воспитательная и методическая работа, направленная на формирование творческой, инициативной, ответственной личности, специалиста, отличающегося высокой конкурентоспособностью.

Усилия, затраченные руководством и педагогическим коллективом Московского колледжа геодезии и картографии на включение в образовательную программу специальности «Земельно-имущественные отношения», оказались не напрасными, и в настоящее время в Российской Федерации специалистов в области земельно-имущественных отношений готовят 312 учебных заведений.

Следует отметить, что существование специальности «Земельно-имущественные отношения» может оказаться под большим вопросом в будущем, после утверждения Министерством просвещения РФ проекта Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования «Землеустройство», где предполагается объединить в одну специальность «Землеустройство» следующие специальности: «Земельно-имущественные отношения», «Землеустройство» и «Информационное обеспечение градостроительной деятельности». При этом, по нашему мнению, введение нового стандарта подготовки специалистов в области земельно-имущественных отношений.

Мнения выпускников по специальности «Земельно-имущественные отношения» об обучении в МКГиК

Жанна Паранина (Хохлова), выпускница первого выпуска (2002 г.) на базе 9-ти классов, староста группы, диплом с отличием, в настоящее время — заместитель начальника Управления стратегического развития и цифровой трансформации Росреестра: *«Обучение в колледже дало мне путевку в жизнь. Замечательные преподаватели вкладывали в нас свои знания, душу, любовь к профессии. Каждый из них по кирпичику сложил мои сегодняшние успехи и достижения... В колледже меня научили не только профессиональным навыкам, знаниям, умениям, но и учиться, тянуться к знаниям, стараться, стремиться.»*

Максим Морозов, студент колледжа в 2005–2007 гг., в настоящее время — начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве: *«Обучение по специальности «Земельно-имущественные отношения» в колледже дало мне умение учиться, стремление к новым знаниям, заложило основы дальнейшего развития, чувство локтя между выпускниками.»*

Оксана Честнова, студентка колледжа в 2005–2007 гг., в настоящее время — кадастровый инженер: *«Поступая в колледж, я без колебаний выбрала специальность «Земельно-имущественные отношения». Имея знания, полученные в колледже, изучив дополнительные материалы в этой сфере, получила аттестат кадастрового инженера. Данная профессия сейчас актуальна, требуются специалисты, которые знают порядок оформления земельных участков, зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства. Колледж дал мне специальность, и я иду дальше в этом направлении.»*

Алексей Ситник, студент колледжа в 2005–2007 гг. После обучения работал ведущим инженером отдела в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области, с 2009 г. по 2013 г. — инженером-землеустроителем в ООО «ГеоГлобус». С 2011 г. по настоящее время — кадастровый инженер. С 2013 г. — индивидуальный предприниматель. В 2021 г. получил квалификацию судебного эксперта по земельным отношениям: *«Колледж дал мне базовые важные знания для начала карьерного пути, заложил основу для становления личности, заинтересованности и выбора дальнейшего развития в очень интересной сфере земельно-имущественных отношений. Кроме того, со всей ответственностью скажу, что знания, полученные в колледже за два года обучения, были намного объемнее, ценнее знаний, полученных в вузе. Специальность «Земельно-имущественные отношения» охватывает широкую область знаний, что позволяет в дальнейшем делать выбор направления своей деятельности.»*

Майя Виноградова, студентка колледжа в 2015–2018 гг., в настоящее время — и.о. заместителя начальника отдела Управления Росреестра по Московской области: *«По итогу обучения на специальности «Земельно-имущественные отношения» я стала специалистом, смело применяю теоретические знания и практические навыки с первых дней работы. Работу я тоже приобрела, благодаря обучению на этой специальности и распределению на производственную практику в организацию, где и осталась. Благодаря насыщенной программе обучения, мой карьерный рост не заставил себя долго ждать, и уже спустя полгода после трудоустройства меня первый раз повысили. Огромным плюсом хорошей теоретической и практической подготовки на специальности является легкость обучения на бакалавриате по специальности «Землеустройство и кадастры» в МИИГАиК. В итоге: большой багаж знаний и умений, много позитивных воспоминаний и трудоустройство.»*

Юлия Прохорская, студентка колледжа в 2015–2018 гг., в настоящее время — инженер ГБУ МосгорБТИ: *«Занимаюсь технической и первичной инвентаризацией, формированием документации (технических паспортов, технических планов, экспликации поэтажных планов), выполнением государственных заданий. Обучение в колледже дало мне профессию, которая очень востребована — достаточно много организаций, куда можно пойти работать, получив специальность «Земельно-имущественные отношения.»*