
	<b>ГОУ ВПО МГСУ</b> Институт экономики, управления и информационных систем в строительстве и в недвижимости (ИЭУИС) Факультет высшая школа организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью (ВШОСЭУН)		
	Выпуск 1	Изменений 0	Экземпляр №1
			Лист 1 Всего листов 8

**УТВЕРЖДАЮ**  
**Директор ИЭУИС**  
 \_\_\_\_\_ Лукманова И.Г.  
 «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2009 г.  
**Ввести в действие с**  
 «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2009 г.

Научно-образовательный материал №1  
 Подраздел 11.6.1.2

## ЗАДАНИЕ

**на дипломное проектирование  
 в области управления недвижимостью и оценки бизнеса  
 на предприятиях в строительстве, направленных  
 на совершенствование методов управления объектами  
 недвижимости и методов оценки бизнеса  
 предприятий и организаций строительного комплекса Москвы;  
 совершенствование технологий организации производства  
 на строительных предприятиях Москвы**

	<b>ГОУ ВПО МГСУ</b> Институт экономики, управления и информационных систем в строительстве и в недвижимости (ИЭУИС) Факультет высшая школа организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью (ВШОСЭУН)		
	Выпуск 1	Изменений 0	Экземпляр №1
			Лист 2 Всего листов 8

## Введение

Дипломное проектирование – это завершающий этап обучения студента в высшем учебном заведении, которое является составной частью итоговой государственной аттестации выпускников. Он завершает освоение основной программы подготовки специалистов по управлению недвижимостью по специальности 270115 «Экспертиза и управление недвижимостью», установленной государственным образовательным стандартом высшего профессионального образования, включающей в себя уникальное сочетание дисциплин охватывающих технические, правовые, экономические, управленческие и экологические аспекты создания, управления и эксплуатации объектов городской недвижимостью.

Строительный и жилищно-коммунальные комплексы Москвы – сложная иерархическая многофункциональная система, нацеленная на рациональное планирование эффективное использование городских территорий и обеспечение функционирования систем жизнеобеспечения города, а также на освоение и применение новейших приемов и технологий организации строительства и эксплуатации городской недвижимости.


### 2 Постановка задачи.

Широкое применение в инвестиционно-строительном комплексе (ИСК) и жилищно-коммунальном комплексе (ЖКК) города Москвы:

- современных методов организации и управления, хозяйственно-финансовой деятельностью, передовых ремонтно-строительных, производственных, инновационных, архитектурно-планировочных решений в процессе воспроизводства жилой, социальной и коммерческой недвижимости;
- передовых организационно-экономических решений по расширению, диверсификации и реинжинирингу бизнеса в строительстве и ЖКК города, а также методов оценки их эффективности обуславливают особые требования к разработке дипломных проектов для представления их на профильные конкурсы города Москвы, проводимые на уровне перспективных инновационных разработок.

Большое количество объектов недвижимости и организаций ИСК и ЖКК и их разнообразие по полезной площади, формам собственности, масштабам производства и целевому использованию, предполагает масштабное поле для научно-исследовательской и инновационной деятельности.

В этой связи методы управления недвижимостью и оценки бизнеса предприятий ИСК и ЖКК на основных этапах жизненного цикла имеют свои особенности обусловленные спецификой строительного производства и эксплуатации объектов недвижимости города Москвы.

	<b>ГОУ ВПО МГСУ</b> Институт экономики, управления и информационных систем в строительстве и в недвижимости (ИЭУИС) Факультет высшая школа организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью (ВШОСЭУН)		
	Выпуск 1	Изменений 0	Экземпляр №1
			Лист 3 Всего листов 8

Сложной инженерной, экологической, научной и организационно-экономической проблемой, стоящей перед современными мегаполисами, является создание комфортной среды жизнеобеспечения. В этой связи задача обеспечение максимально эффективной системы управления объектами городской недвижимости и разработка моделей оценки эффективности бизнеса в ИСК и ЖКК, является стратегической задачей дальнейшего развития жилищно-коммунального хозяйства города.

Обозначенные задачи открывают большие перспективы для проведения совместных разработок организаций строительного и жилищно-коммунального комплексов и творческой молодежи, обучающейся на факультете ВШОСЭУН Московского государственного строительного университета.


В разработке настоящего Задания приняли участие ведущие преподаватели кафедр Организации строительства и управления недвижимостью (ОСУН) и Национальной экономики и оценки бизнеса (НЭОБ), входящих в состав факультета ВШОСЭУН. Факультет поддерживает тесные творческие связи с *представителями законодательной и исполнительной власти, общественными организациями, ведущими девелоперскими, риэлтерскими, консалтинговыми организациями и банками (Государственная дума РФ, Минрегион России, правительство Москвы, Российское общество оценщиков, Всероссийская гильдия риэлтеров), а также крупного бизнеса (компании: ЗАО «СУ №155»; MIRAX GROUP; ООО «ПИК – Девелопмент» и др.; банков: ВТБ, Сбербанк и др.),*

Специалисты этих организаций приглашаются для чтения лекций, руководства дипломным проектированием, участия в работе государственной аттестационной комиссии. В этих организациях проходят производственную практику студенты.

На факультете работает около 80 человек профессорско-преподавательского состава 45 человек из которых имеют ученую степень кандидата, а 17 человек доктора наук. Студентами и аспирантами кафедр ведется научно-исследовательская работа по актуальным проблемам управления объектами недвижимости и оценки бизнеса предприятий и организаций строительного и жилищно-коммунального комплексов г. Москвы.

### **3 Разработка задания на дипломное проектирование**

Задание на дипломное проектирование разрабатывалось с учетом актуальности предлагаемых тематик для строительного комплексов Москвы, а также научных исследований и инновационных разработок кафедр факультета ВШОСЭУН.

	<b>ГОУ ВПО МГСУ</b> Институт экономики, управления и информационных систем в строительстве и в недвижимости (ИЭУИС) Факультет высшая школа организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью (ВШОСЭУН)		
	Выпуск 1	Изменений 0	Экземпляр №1
		Лист 4 Всего листов 8	

Для разработки направлений и тематик, предлагаемых к включению в задания на дипломное проектирование, была проведена работа по оценке научного потенциала кафедр, имеющих наработок по руководству дипломными и курсовыми проектами, научно-исследовательской деятельности студентов.


Проведен анализ и обобщение направлений научно-исследовательской деятельности студентов факультета ВШОСЭУН, особое внимание уделялось перспективным студенческим разработкам в интересах строительного и жилищно-коммунального комплексов Москвы. Одновременно оценивалась и научная работа, которую ведут на кафедрах аспиранты и преподаватели. Декомпозиция фактора управления позволяет подойти к его рассмотрению с системных позиций, проанализировать разнообразные аспекты управления недвижимостью и пути ее совершенствования в городе Москва.

В дипломном проекте студент должен продемонстрировать:

- уровень теоретической подготовки, практические навыки, умение, приобретенное в ходе прохождения учебных и производственных практик на предприятиях ИСК и ЖКК и навыки самостоятельного овладения знаниями;
- знание законодательных и нормативных актов, регламентирующих производственно-хозяйственную и финансово-экономическую деятельность предприятия инвестиционно-строительной сферы и управляющих организаций жилищно-коммунального комплекса;
- знание принципов принятия и реализации экономических и управленческих решений;
- владение современными методами оценки бизнеса на различных этапах жизненного цикла объекта недвижимости;
- знание организации, планирования и управления строительством;
- владение современными методами планирования и организации эксплуатации объектами недвижимости;
- умение выявлять проблемы технического, правового, экономического и управленческого характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их решения и оценивать ожидаемые результаты;
- умение систематизировать и обобщать информацию, осваивать новые методологические, научные разработки и информационные технологии.

#### **4 Определение приоритетных задач и направлений развития г. Москвы**

Рассматривая перспективу развития г. Москвы на ближайшие 10 – 20 лет и учитывая основные положения генерального плана развития города и реализацию программы «Доступное и комфортное жилье гражданам России», можно выделить стратегические направления совершенствования в области

	<b>ГОУ ВПО МГСУ</b> Институт экономики, управления и информационных систем в строительстве и в недвижимости (ИЭУИС) Факультет высшая школа организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью (ВШОСЭУН)		
	Выпуск 1	Изменений 0	Экземпляр №1
			Лист 5 Всего листов 8

управления объектами недвижимости и оценки бизнеса предприятий и организаций строительного и жилищно-коммунального комплексов г. Москвы:


- современные методы совершенствования управления в строительном и жилищно-коммунальном комплексах г. Москвы;
- развитие кластерных систем организации бизнеса;
- разработка и обеспечение эффективности реализации городских программ ликвидации некомфортного жилья;
- развитие объектов инфраструктуры с использованием механизмов частно-государственного партнерства;
- энергосбережения на всех этапах жизненного цикла ресурса (воды, тепла, газа, электроэнергии);
- создание инновационных организационно-экономических механизмов управления элементарными базами данных объектов жилой, социальной и коммерческой недвижимости;
- комплексного учета, контроля и регулирования потребления энергоресурсов обеспечивающих накопление соответствующей информации и ее мониторинг и иные вопросы совершенствования функционирования инвестиционно-строительной, жилищной и коммунальной сферы г. Москвы.

## **5 Определение направления исследований и постановки задач для дипломного проектирования**

С учетом специфики развития ИСК и ЖКК города Москвы, целевая направленность дипломного проекта должна соответствовать основным специализациям специальности 270 115 «Экспертиза и управление недвижимостью»:

- **Девелопмент в жилой и коммерческой недвижимости** - представляющий вариант наиболее эффективный пространственно-экономического развития территории (недвижимости);
- **Организация и управление ЖКК** – представляет вариант наиболее эффективного функционирования объектов жилой и инженерной (коммунальной) недвижимости;
- **Реконструкция и обновление территории сложившейся застройки** – Представляющей вариант наиболее эффективного использования земельно-имущественного комплекса территории города Москвы; Обеспечивающая при этом максимизацию стоимости бизнеса предприятий и организаций ИСК и ЖКК города.

## **6 Общие требования к составлению заданий на дипломное проектирование**

	<b>ГОУ ВПО МГСУ</b> Институт экономики, управления и информационных систем в строительстве и в недвижимости (ИЭУИС) Факультет высшая школа организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью (ВШОСЭУН)		
	Выпуск 1	Изменений 0	Экземпляр №1
			Лист 6 Всего листов 8

На основе предложенных выше направлений предлагается составлять задания на отдельные дипломные проекты и работы, выполняемые в интересах организаций строительного и жилищно-коммунального комплексов Москвы. Общими требованиями к заданиям для всех дипломных проектов и работ является предоставление необходимых данных организациями строительного и жилищно-коммунального комплексов Москвы, в том числе:

В процессе дипломного проектирования выпускник должен показать, что он имеет системное представление о структуре и тенденциях развития Московского инвестиционного строительного и жилищно-коммунального комплексов; На основе отечественного знания и зарубежного опыта, использовать приоритетные механизмы совершенствования управления, созданием и эксплуатацией объектов недвижимости (в том числе с учетом механизмов ресурсосбережения частно-государственного партнерства и др.).

Применять комбинированные методы оценки эффективности бизнеса в инвестиционно-строительной, жилищной и коммунальной сферах экономики города Москвы.

Кроме того, дипломный проект, выполняемый для предоставления на профильные конкурсы города Москвы, проводимые на уровне перспективных инновационных разработок, в отличие от обычного дипломного проекта, должен иметь структуру, учитывающую специфику исследования, предусматривать исследования важной научной задачи (проблемы) в сфере управления объектами недвижимости и оценки бизнеса предприятий и организаций ИСК и ЖКК города Москвы и содержать:


- а) оригинальную методологическую и теоретическую часть;
- б) глубокий научный анализ;
- в) обоснованные выводы и рекомендации, имеющие теоретическое и практическое значение;
- г) более обширный и содержательный список литературы.

Если содержание дипломного проекта или работы предусматривает возможность существования различных вариантов архитектурно-планировочных, организационно-экономических, управленческих, правовых, экологических и других решений, в тексте должен указываться конкретный вариант, предлагаемый для разработки, со ссылкой на требование организации.

Все дополнительные требования к способам и (или) результатам расчетов и проектирования также должны сопровождаться ссылками на организацию.

## **7 Примерные тематики для дипломного проектирования**




	<b>ГОУ ВПО МГСУ</b> Институт экономики, управления и информационных систем в строительстве и в недвижимости (ИЭУИС) Факультет высшая школа организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью (ВШОСЭУН)		
	Выпуск 1	Изменений 0	Экземпляр №1
			Лист 7 Всего листов 8

Рациональным подходом к исследовательской работе студента является комплексный подход к выполнению дипломных проектов и работ и выпускной квалификационной работы, характеризующийся взаимосвязанностью отдельных учебных заданий (т.н. сквозное, или системное, проектирование). При этом подходе ряд последовательно выполняемых дипломных проектов и работ по разным дисциплинам объединен одной обобщенной задачей, также часть дипломных проектов и работ служит начальными проработками или составными элементами выпускной работы. Дипломный проект или работа выполняется уже на базе материала, накопленного за последние несколько лет обучения, что способствует повышению уровня раскрытия темы и позволяет достичь более значимых практических результатов.

Примерные тематики для дипломных проектов и работ, формируются по отдельным направлениям курсового проектирования, являются их логическим продолжением, и как правило соответствуют приоритетным задачам и направлены на развитие в области управления объектами недвижимости и оценки бизнеса предприятий и организаций строительного и жилищно-коммунального комплексов города Москвы. Современные методы совершенствования управления в строительном и жилищно-коммунальном комплексах г. Москвы; развитие кластерных систем организации бизнеса; разработка и обеспечение эффективности реализации городских программ ликвидации некомфортного жилья; развитие объектов инфраструктуры с использованием механизмов частно-государственного партнерства; энергосбережения на всех этапах жизненного цикла ресурса (воды, тепла, газа, электроэнергии); создание инновационных организационно-экономических механизмов управления элементарными базами данных объектов жилой, социальной и коммерческой недвижимости; комплексного учета, контроля и регулирования потребления энергоресурсов обеспечивающих накопление соответствующей информации и ее мониторинг и иные вопросы совершенствования функционирования инвестиционно-строительной, жилищной и коммунальной сферы г. Москвы.

## 8 Заключение

Рассматривая вопросы организации и повышения эффективности курсового и дипломного проектирования в плане приближения их к решению практических задач, следует отметить первостепенное значение в работе студентов над курсовым и дипломным проектированием научного и педагогического потенциала профессорско-преподавательского состава кафедр. Повышению качества, актуальности, оригинальности и профессиональному уровню дипломных и дипломных работ способствует соответствующая мотивация, как студентов, так и руководителей курсового и дипломного проектирования. Здесь может быть использовано и моральное, и материальное

	<b>ГОУ ВПО МГСУ</b> Институт экономики, управления и информационных систем в строительстве и в недвижимости (ИЭУИС) Факультет высшая школа организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью (ВШОСЭУН)		
Выпуск 1	Изменений 0	Экземпляр №1	Лист 8 Всего листов 8

поощрение. Одним из инструментов реализации такого стимулирования служат мероприятия, выполняемые в рамках научно-исследовательской работы студентов: проведение предметных олимпиад, конкурсов по специальности, конкурсов дипломных и дипломных работ, организация конференций и студенческих научных обществ. В большей мере они направлены на обучающихся, поэтому для преподавателей следует предусматривать специальные механизмы материального поощрения, к которым и относится проведение профильных конкурсов на выполнение в интересах города Москвы на уровне перспективных инновационных разработок дипломных и дипломных проектов, а также научных работ студентов.