

ла к существенному снижению качества окружающей среды.

Отмеченные выше обстоятельства свидетельствуют о высокой значимости в современных условиях проблемы обеспечения устойчивого, безопасного развития общества, защиты человека и окружающей среды от техногенных ЧС.

Ранее считалось, что техногенные ЧС являются непредвиденными, в силу чего их относили за счет случая, несчастья, стихийного бедствия и т.п. Этот негативный подход до сих пор отчасти оправдан в отношении сил природы, но в настоящее время сформулирован более активный подход, особенно к опасностям, проистекающим от человеческой деятельности. Сейчас признают, что техногенные ЧС в большинстве своем предсказуемы, а потому могут быть предотвращены с помощью соответствующих мер безопасности. Состояние безопасности – такое состояние, когда не существует опасности аварии. Человеческая практика дает основание для утверждения того, что любая деятельность потенциально опасна. Таким образом, безопасность сама по себе не является самостоятельным понятием, поскольку она зависит от того, что понимается под вредом и риском.

Интерес к техногенной безопасности как к предмету аналитического исследования резко возрос во второй половине прошлого века. Этот интерес вызван ростом числа и объемов потенциально опасных производств химической промышленности, атомной энергетики, средств массового поражения, ракетно-космической техники, влияния экологических катастроф и повышением социально-экономической напряженности в мире. Важным фактором в развитии научных исследований проблем безопасности следует отметить большое к ним внимание правительства и международных организаций. В официальных документах особое значение придается влиянию решений Международной конференции по окружающей среде и развитию (Рио-де-Жанейро, 1992 г.), состоявшейся по инициативе ООН. В декларации этой конференции была сформулирована концепция устойчивого развития общества, в частности, дерево целей такого развития, где одна из двух главных групп целей - "обеспечение безопасности".

Разработка количественной меры риска и нормирование его значения, приемлемого для использования ядерного источника в народном хозяйстве, есть важнейшая задача в управлении качеством его проектирования, размещения, строительства и эксплуатации. В докладе рассматриваются подходы к проблеме нормирования и оценки риска на предприятиях ядерно-энергетического комплекса. Излагаются основные этапы работ по оценке безопасности энергоблоков атомных станций (АС). Рассматриваются современные подходы, применяемые для управления риском на АС.

К ВОПРОСУ ОБ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОМ РАЗВИТИИ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Бачуринская И.А.

Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет
Санкт-Петербург, Россия

Становление регионального рынка недвижимости как особой сферы рыночных отношений является одним из магистральных направлений формирования в регионе экономической системы, базирующейся на преобладании частной собственности и рыночных механизмах саморегулирования, функционирования и развития экономики региона. За последние годы экономических реформ не удалось обеспечить эффективность деятельности большинства региональных отраслевых рынков, и связано это, в первую очередь, с недостаточным развитием или отсутствием многих необходимых для устойчивого эффективного функционирования рынка институтов и как следствие неразвитости институциональной структуры.

Под институциональным развитием регионального рынка недвижимости следует понимать совокупность институциональных изменений, ведущих к трансформации институциональной структуры, способствующих снижению трансакционных издержек.

Под институциональной структурой регионального рынка недвижимости понимаются социально-политические, организационно-экономические и правовые нормы (институциональная среда), являющиеся базой для трансакций (применительно к рынку недвижимости, под трансакцией предлагается понимать совокупность действий участников рынка по частичной или полной передаче прав на сформированный объект недвижимости и обеспечения их исполнения), а также совокупность организаций, профессионально занимающиеся деятельностью на рынке недвижимости либо ее регулированием (организационная структура).

В институциональной среде организуются трансакции. Нормы блоков институциональной среды взаимозависимы и формируются под влиянием внешней среды (фона), т.е. экономики страны и региона, социальной сферы и уровня развития правовой системы.

Организационная структура отвечает за минимизацию трансакционных издержек (например, органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним минимизируют издержки регистрации прав собственности и иных вещных и обязательственных прав на объекты недвижимости; организации, занимающиеся риэлтерской деятельностью минимизируют издержки совершения сделок с правами (правомочиями) собственности на объекты недвижимости и т.д.). Формирование институцио-

нальной структуры рынка недвижимости региона должно базироваться на признании равнозначности институциональной среды и организационной структуры, поскольку уровень развития институциональной среды определяет уровень развития организационной структуры, однако, в случае, если уровень развития институциональной среды не адекватен уровню развития организационной структуры, формируются неформальные нормы и правила, что ведет к институциональным изменениям и трансформации институциональной структуры. При этом, с точки зрения, стратегического развития рынка недвижимости региона, необходимо, чтобы данные изменения приводили к институциональному развитию данного рынка и снижению трансакционных издержек.

Рынок недвижимости демонстрирует многообразие трансакционных издержек, связанных как с физическими и экономическими особенностями самих объектов недвижимости как товара и капитала, так и со сложными совокупностями прав, которыми обмениваются правообладатели в процессе совершения сделок на рынке недвижимости. Опыт функционирования рынков недвижимости в развитых странах показывает, что при сделках с коммерческой недвижимостью общие затраты на проведение сделки купли-продажи составляют до 2-3% от цены недвижимости, при сделках с жилой недвижимостью величина прямых трансакционных издержек может составлять до 5-8 и более %.

Как показывает опыт формирования рынка недвижимости в Санкт-Петербурге, общая величина издержек при проведении сделок с жилой недвижимостью на первом этапе развития рынка недвижимости составляла в денежном выражении до 10% от цены объекта. С ростом конкуренции на рынке брокерских услуг, с упорядочиванием системы тарифов на услуги, оказываемые государственными и муниципальными учреждениями эта величина имеет некоторую тенденцию к снижению, прежде всего, в связи со снижением уровня комиссионного процента (с 8-10% до 3-5%, а иногда и менее) и, тем не менее, она остается весьма существенной величиной. На сложность измерения трансакционных издержек указывают практически все исследователи. При анализе проблемы трансакционных издержек применительно к рынку недвижимости необходимо учитывать, что рынок недвижимости является особым сектором рыночной экономики, отличающимся по ряду параметров от иных отраслевых рынков, например, фондового рынка. К числу таких параметров могут быть отнесены:

- более низкая ликвидность товаров на рынке недвижимости, обусловленная уникальностью обращающихся объектов (высокий уровень специфики активов) и значимостью правовых аспектов при сделках с недвижимостью;

- слабость механизмов саморегулирования рынка через механизмы взаимодействия спроса и предложения;

- редкость сделок для их участников;

- длительность и многоступенчатость сделок, обуславливающую высокую роль трансакционных издержек, не принимающих непосредственно денежную форму;

- более высокую роль государственных учреждений и организаций при проведении сделок в качестве не только органов регулирования, но и элементов инфраструктуры рынка;

- высокую зависимость локальных рынков от местного законодательства;

- сложную внутреннюю структуру рынка недвижимости, включающую в себя сегменты, существенно различающиеся друг от друга как по структуре, так и по величине трансакционных издержек.

Отмеченные особенности оказывают существенное влияние на специфику формирования трансакционных издержек на рынке недвижимости, возможности их оценки и снижения. Анализ основных подходов к методологии оценки трансакционных издержек, показывает, что из возможных методов количественной оценки наиболее приемлемым является метод, основанный на прямом анализе издержек трансакции для отдельных покупателей и продавцов (метод прямого расчета издержек процесса совершения сделки для продавца или покупателя). Вместе с тем, возможность количественной оценки трансакционных издержек позволит регулировать их уровень в целях снижения их величины, приходящейся на одну сделку (трансакцию) с недвижимостью и отслеживать процесс институционального развития рынка недвижимости в целом.

В идеале необходимо создание четкой и системной институциональной стратегии развития регионального рынка недвижимости, определяющей приоритеты направлений формирования институциональной структуры и основных институтов, основанной на основополагающих целях и критериях развития рынка недвижимости региона.

ТРЕНИНГ КОНСАЛТИНГ ЦЕНТР – НОВЫЙ ЭТАП ИНТЕЛЛЕКТУАЛИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

Брынцев А.Н.

*Институт исследования конъюнктуры оптового рынка
Москва, Россия*

Мир стремительно приближается к новому этапу оценке продуктов - информации. Процесс похож на цепную реакцию: для оценки технических параметров необходимы новые единицы измерения байты, биты. Параметры оценки информации входят в разные отрасли человеческой