

жимости. Объектами титульного страхования являются: жилые и нежилые помещения, земельные участки; договор страхования может быть заключен уже на этапе подготовки договора купли-продажи объекта недвижимости и включать проведение предстраховой экспертизы (изучение юридической истории объекта); при необходимости страхования организация может участвовать в суде в качестве третьего лица, имеющего заинтересованность.

Завершившийся год оказался для таджикских страховщиков богатым на события – особенно в сфере страхового права и в первую очередь, следует отметить возросший интерес к страхованию недвижимости от риска утраты права собственности. Дальнейшее совершенствование законодательной базы республики затронет не только установление размеров уставных капиталов для таджикских страховщиков на европейском уровне, но и обеспечит достойную законодательную базу для владельцев недвижимости и для страховых компаний.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Республики Таджикистан (часть 1, 2).
2. asia-realty.ru – недвижимость Таджикистана.

УДК 33.061:69

Снижение транзакционных затрат на поиск информации в строительстве

Остроголовая Е.С., Хромов К.Н.
(научный руководитель – Минько М.В.)
Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Беларусь

До появления понятия транзакционных издержек в традиционной экономической теории было предположение, что любые взаимодействия между экономическими агентами совершаются гладко и мгновенно – без малейших трений, потерь и затрат. Но, чтобы сделка могла состояться, необходимо собрать информацию о ценах и

качестве товаров и услуг, договориться об ее условиях, проконтролировать добросовестность ее выполнения партнером, а если она все-таки расстроилась по его вине, то и в этом случае, чтобы добиться компенсации, бывает необходимо приложить немало усилий. Поэтому совершение сделок может требовать значительных затрат и сопровождаться серьезными потерями. Эти издержки и получили название "транзакционных".

Транзакционные издержки — затраты, возникающие в связи с заключением контрактов (в том числе с использованием рыночных механизмов); издержки, сопровождающие взаимоотношения экономических агентов.

По некоторым оценкам в современной рыночной экономике транзакционные издержки составляют от 50 до 60% чистого национального продукта. Суммарные транзакционные издержки способны доходить до 200% к себестоимости производства (объектов строительства) и являются сдерживающим фактором развития инвестиционно-строительного комплекса страны.

Для осуществления сделки от агента может потребоваться совершение множества самых различных операций. Каждая из них может обходиться ему весьма недешево и сопровождаться ошибками и потерями. Отсюда - многообразие видов транзакционных издержек.

Транзакционные издержки могут быть рыночными и внутрифирменными. К первым можно отнести:

- расходы, связанные с поиском интересующей информации на рынке при подготовке контракта (составляет 47% издержек);
- расходы, непосредственно связанные с заключением контракта, такие как проведение переговоров, принятие решений (составляет 29% издержек);
- расходы на рекламу, стимулирование сбыта, то есть связанные с возможностью совершить сделку с потенциальным партнером;
- расходы, связанные с исполнением сделки – контроль соблюдения сроков, соответствие качества, объемов работ.

Внутрифирменные транзакционные издержки, называемые также управленческими, возникают при выполнении заключенных организацией трудовых контрактов. Такие издержки могут выступать в виде:

- расходов по текущему управлению организацией, включающих затраты, связанные с принятием решений, контролем исполнения распоряжений, по обработке различной информации, проверке выполнения служебных обязанностей, транспортные расходы;

- расходы по поддержанию и совершенствованию структуры организации – управление персоналом, инвестиционными проектами, развитие внешних связей.

Как известно, информация, получаемая организацией для принятия решений, должна приносить больший эффект, чем на нее понесено затрат, что достигается принципом ее эффективности. Часто организации при сборе информации накапливают большой объем данных неудовлетворительного качества. Выходом из такой ситуации будет концентрация внимания участников на сборе только той информации, которая действительно будет полезна и также приведет к экономии транзакционных издержек.

При обработке информации в первую очередь следует обращать внимание на качество и время этого процесса. В настоящее время, в пору развития высоких технологий, процесс обработки информации можно автоматизировать до максимума, что также позволит минимизировать издержки. Кроме всего прочего, автоматизация учетного процесса является одним из способов снижения трудовых затрат в работе организации. Важным преимуществом автоматизации является сокращение повторного осуществления одинаковых операций. При распространении определенной автоматизированной системы между различными подразделениями одной организации появляется возможность сокращения затрат времени и повышения качества осуществляемых работ.

Допустим, строительная организация планирует осуществить строительство элитного жилого комплекса в крупном городе. Жилой комплекс рассчитан на 50 квартир, в том числе 2-х и 3-х комнатные. Для достижения поставленной цели в процессе планирования работ менеджерам необходимо собрать информацию о рынке жилья и рынке поставщиков строительных материалов и конструкций.

Такая информация должна включать сведения о спросе на жилье различных категорий граждан, сведения о предложениях других

строительных фирм, о ценовой политике на рынке жилья, о выборе места строительства объекта, об имеющейся инфраструктуре. Что касается рынка поставщиков, то организации следует собрать информацию о стоимости строительных материалов и конструкций, предлагаемых различными фирмами, информацию о сроках и условиях поставок.

В результате исследования, проводимого путем опроса и получения информации из источников открытой печати, организацией получены необходимые сведения. Согласно данным таблиц спрос потенциальных покупателей характеризует возможность различных категорий граждан приобрести предлагаемое данной организацией жилье. Предложения других фирм показывают возможную конкуренцию с организациями, предлагающими аналогичное жилье. Ценовая политика на рынке жилья дает возможность оценить имеющиеся предложения и учесть их при ценообразовании. Выбор объекта строительства предполагает определение оптимального варианта для строительства жилого комплекса. Стоимость строительных материалов и конструкций позволит выбрать соответствующего поставщика.

Для сокращения затрат по сбору информации при исследовании спроса потенциальных покупателей элитного жилья следует исключить из опроса граждан с низким уровнем дохода, а также покупателей, желающих приобрести 1 и 4-х комнатные квартиры. Также можно было исключить сбор сведений о количестве и стоимости предлагаемых 1 и 4-х комнатных квартир. При выборе объекта строительства немаловажным фактором является наличие развитой инфраструктуры. Ясно, что места под строительство, расположенные в пригороде, не имеют достаточного количества обслуживающих объектов, поэтому данные варианты организация могла не рассматривать. И, наконец, при изучении стоимости строительных материалов и конструкций, учитывая потребности самой строительной организации, следует остановиться на поставщиках, зарекомендовавших себя на рынке, соблюдающих условия и сроки поставки.

Таким образом, при сокращении части полученной информации, можно сократить величину транзакционных издержек, а, следовательно, и накладные расходы строительной организации.

Это свидетельствует о том, что трансакционные издержки наряду с производственными затратами играют в организации определяющую роль. И руководству организации при контроле за затратами не следует пренебрегать ими. Полученная от минимизации затрат прибыль может быть направлена на поиск информации либо оставлена в виде чистой прибыли. Существует определенный уровень, выше которого увеличение этих затрат нецелесообразно, поскольку оно не приведет к дальнейшим изменениям.

Определение этого оптимального уровня является важной задачей строительной организации.

ЛИТЕРАТУРА

1. Асаул, А.Н. Снижение трансакционных затрат в строительстве за счёт оптимизации информационного пространства / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов; под ред. проф. А.Н. Асаула – СПб: АНО ИПЭВ, 2008. – 300 с.

2. Иващенко, А.Н. Трансакционные издержки в строительстве // А.Н. Иващенко // Молодой ученый. – 2009. - №8. – с.53-56.

3. Попов, Е.В., Коновалов, А.А. Модель оптимизации поиска информации / Е.В. Попов, А.А. Коновалов // Управление в социально-экономических системах. – 2008. – №3. – с.72.

УДК 657.421

Анализ методов переоценки основных средств

Остроголовая Е.С., Явтухович Ю.Н.
(научный руководитель – Хмель Е.В.)

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Беларусь

Основные средства составляют большую часть активов организации. Точная информация о состоянии и стоимости основных средств позволяет судить о финансовом положении предприятия и принимать обоснованные решения, связанные с его хозяйственной деятельностью. Кроме того, стоимость основных средств – это база