

номический эффект в виде сокращения издержек и времени обращения. При этом основная экономия издержек обращения формируется за счет уменьшения объемов складских запасов материальных ресурсов, а экономия времени — за счет повышения скорости их доставки.

Практически поиск путей сокращения затрат осуществляется по следующим направлениям:

- совершенствование управления сферой обеспечения, хранения и сбыта продукции;
- оптимизация хозяйственных связей путем улучшения маркетинговой деятельности и взаимодействия поставщиков, потребителей и посреднических структур;
- изменение технологии движения материальных потоков.

Логистика может разрешить целый ряд проблем сферы обращения, важнейшими из них являются:

- определение системы оптимальных пропорций между объемами производства, складирования и перевозок;
- установление рационального уровня кооперации в системе собственно производства, хранения и перевозок;
- формирование рациональной структуры потоков управленческой информации без запаздывания по отношению к производственному процессу.

Непосредственно к организации производственного процесса современная логистика предъявляет следующие требования:

- предоставление всех материалов в соответствующем количестве, качестве и ассортименте к моменту и месту потребления;
- замена запасов материалов информацией о возможностях их быстрого приобретения (в этих условиях агент по снабжению становится “брокером по информации”);
- замена политики продажи произведенных товаров политикой производства продаваемых товаров;
- выполнение всех заказов высшим качеством и в минимальные сроки.

Очевидно, что использование всех преимуществ логистического подхода возможно лишь в условиях развитого рыночного хозяйства.

В.А. Кузьмин, аспирант

БГТУ (Минск)

ПРИНЦИПЫ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

В 1991 г. Республика Беларусь получила уникальную историческую возможность написать новый свод законов в условиях,

когда разум и благосостояние общества не были подвержены влиянию личных имущественных интересов очень незначительного меньшинства. В этом — суть серьезного идеологического спора, однако он является основой для здорового диалога о правильном распределении прав на собственность общества.

Философам не удалось достичь консенсуса в вопросе о недвижимости, особенно в вопросе о земле. Чья она? Принадлежит ли она каждому члену общества? Если это так, то как можно выразить этот общий интерес практически? Или земля (точнее доход от нее) принадлежит незначительному меньшинству?

Родовые общества создали сложную систему правил, регулирующих землевладение, а также использование земли и того, что теперь называется основными фондами. Эти самые ранние человеческие сообщества предложили нам четкие принципы, лежащие в основе прав собственности и призванные на протяжении десятков тысяч лет служить благосостоянию людей, живущих в гармоничном обществе. И хотя детали различались в зависимости от специфики занимаемой экологической ниши и сложности культурной эволюций, основополагающие принципы оставались одинаковыми в разных обществах: рукотворный капитал находился в частной собственности.

На самом деле “цивилизованные” народы, представляющие западную традицию на протяжении последних 2000 лет, показали себя безнадежно неспособными проводить земельную политику не только в интересах всех членов общества, но хотя бы в соответствии с законами биологической эволюции.

История представляет собой летопись губительных войн за землю. Западная цивилизация — это хроника неудач в создании законов о собственности, которые дали бы возможность людям жить в условиях социального мира и экономического процветания.

Должна ли земля быть сохранена в собственности государства, как утверждают коммунисты, или нет, как утверждают демократы?

В рыночной экономике, освобожденной от “государственного бдения”, принципиально иной механизм распределения и перераспределения ресурсов, он предполагает изначально (в основе) товарную форму всех (либо значительной части) объектов, объединенных понятием недвижимость. Товарная форма недвижимости и задает принципы оценки ее объектов всегда как частное отношение экономических субъектов, обладающих правом собственности на эти объекты. В настоящее время протекают достаточно трудные для всех, не всегда безболезненные, но совершенно необходимые для общества и государства процессы перераспределения прав собственности от государства к частным производителям. Приватизи-

руются квартиры, производственные здания и сооружения, объекты социально-бытового назначения, начинается переход в частную собственность земли.

Потребуют ли жители Беларуси конституционного права на равный доступ к земле, на которой они родились? Или Конституция и законы откажут им в реальной возможности иметь равную долю в доходе от земли?

Земля необходима для нашей жизни и нашего существования. В силу своей важности она находится в центре внимания юристов, географов, социологов, экономистов. Поскольку каждая из названных дисциплин имеет отношение к земле и к ее использованию, это влияет на общество наших стран и наш мир.

Земельный участок — пустующий или с улучшениями — называется также недвижимостью. Стоимость создается благодаря полезности недвижимости — способности удовлетворять нужды и потребности людей. Вклад в стоимость объекта недвижимости вносят такие факторы, как его уникальность, долговечность, постоянство местоположения, относительная ограниченность предложения на рынке недвижимости, а также специфическая полезность данного земельного участка.

Рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

В силу уникальности особенностей земли при оценке земли отдельно от осуществленных в ней или на ней улучшений, экономические принципы требуют, чтобы эти улучшения оценивались в соответствии с их вкладом в общую стоимость данного имущества. Таким образом, рыночная стоимость земли, основанная на принципе наиболее эффективного использования, отражает полезность и постоянство существования земли с точки зрения рынка, когда улучшения составляют разницу между стоимостью земли, взятой отдельно, и общей рыночной стоимостью с учетом этих улучшений.

Для нашей республики приоритетной задачей в настоящее время является определение принципов, которые послужат фундаментом для законов о правах собственности как отдельных лиц, так и общества в целом.