

современные профессии, внедряет междисциплинарный подход в профессиональном образовании, утверждает самостоятельную работу и научный поиск как важнейшие составляющие подготовки специалистов.

Одним из стратегических направлений в деятельности университета является обеспечение интеграции образования, науки и производства. Более десяти лет назад по его инициативе был создан научно-образовательный комплекс, объединивший с университетом на уровне ассоциаций управления образования города и области, инновационные школы, областной институт повышения квалификации педагогических кадров. Научно-образовательный комплекс стал неотъемлемой частью образовательной системы области. Более 10 лет работает инновационное учебное заведение - Северный гуманитарный лицей, соучредителем которого является университет.

Все эффективнее развивается интеграция университета и академической науки. В Северном международном университете на базе академических институтов открыты новые отделения университета, использующие для учебной и научной работы, производственной практики кадры и оборудование Северо-Восточного комплексного научно-исследовательского института ДВО РАН. Созданы совместные кафедры: с Институтом биологических проблем Севера ДВО РАН - кафедра биологии и химии; с Северо-восточным комплексным научно-исследовательским институтом ДВО РАН - кафедра геологии. Становится все более тесным сотрудничество университета с автотранспортными и горными предприятиями, предприятиями энергетики, банками и другими учреждениями и организациями различных форм собственности.

Все это позволило университету выступить инициатором создания университетского комплекса. Инициатива поддержана администрацией области и мэрией г.Магадана. Проблемы формирования университетского комплекса стали предметом всестороннего обсуждения на недавно прошедшей научно-практической конференции, участники которой пришли к выводу о том, что в области сложились предпосылки и необходимость создания университетского комплекса, что позволит:

- объединить все уровни образования в единый непрерывный процесс;
- создать возможность регулирования рынка образовательных услуг и регионального рынка труда;
- обеспечить мобильность субъектов образовательной, научной и производственной деятельности;
- упростить переход от одного уровня образования к другому, сократить сроки обучения и повысить его качество.

Таким образом, Северный международный университет оказывает все возрастающее позитивное влияние на социально-экономическую ситуацию в регионе.

### **Воронежская область: реформирование адвокатуры**

Воронов А.А.

*Воронежский институт высоких технологий,  
Воронеж*

Серьезные изменения в российском законодательстве в последние годы существенным образом затронули судебную систему и адвокатуру. Были приняты новый Закон "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации", новые Уголовно-процессуальный, гражданский процессуальный, арбитражный процессуальный кодексы и т.д. - вот далеко не полный перечень важнейших законов, коренным образом меняющим систему судопроизводства и осуществления правосудия в Российской Федерации.

Особенную остроту законодательных реформ "ощутила на себе" Воронежская область - сердцевина Центрально-черноземного региона с богатым научным и техническим потенциалом, серьезными научными школами в области юриспруденции, занимающими лидирующие позиции в российской правовой науке.

Российское государство, встав на демократический путь своего развития, отводит доминирующую роль защите прав и свобод человека и гражданина, которые в соответствии с Конституцией РФ являются высшей ценностью. Это означает, что основной Закон страны - Конституция провозглашает человека центром всей правовой системы государства и в этом направлении происходит развитие государства посредством деятельности всех ветвей власти в создании и применении законов. Эта деятельность и определяет роль и место адвокатуры России в современном обществе. В свете сказанного не случайны глубокие преобразования в адвокатуре, которые направлены на расширение прав адвокатов (защитников), усиление их независимости. Что-же касается самой организации адвокатуры, то в Воронежской области (как и в других российских регионах) образована единая система - Адвокатская палата. Альтернативные коллегии адвокатов ("породившиеся" в результате законодательной ошибки Министерства юстиции России) и классическая коллегия стали единым целым. Несомненно, вставал вопрос и о лидерстве в адвокатском сообществе. Стремление к власти породило грубую, нечестную, закулисную борьбу, которую затеяли и вели альтернативные коллегии с классической. В Воронежской области эта борьба приняла ярко выраженный резкий характер (чего совсем не наблюдалось в других регионах России). Дело доходило даже до судебных разбирательств.

Возникали также различные скандалы по поводу включения адвокатов в реестр Воронежской области, но к счастью все разногласия в конечном итоге уладилось.

Новая адвокатура Воронежской области начинает новую жизнь. Организованы новые адвокатские подразделения в соответствии с принятым Законом, принят кодекс профессиональной этики адвокатов, Устав палаты, появилась даже своя газета. Особенное внимание уделяется профессиональному отбору лиц, же-

лающих получить статус адвоката. Требования в этом плане существенно "ужесточились", что, несомненно скажется на качестве принимаемых специалистов.

Глубоко надеюсь, что современная адвокатура, как и прежде будет стоять на защите конституционных прав человека и в случае необходимости оказывать квалифицированную помощь. Ведь в это и состоит главная задача адвокатуры, да и российского государства в целом.

#### Метод интегральной оценки качества имущественных объектов в задачах управления недвижимостью

Котляр Л.В., Фасхиев Х.А.

Камский политехнический институт, Набережные  
Челны

Одним из основных условий успешного функционирования рыночной экономики является развитие рынка недвижимости, а для его изучения и анализа необходимо, как отмечено в [1], наличие государственной системы "которая бы... обеспечивала эффективность управления всеми видами и формами использования недвижимого имущества." При этом, определяющую роль играют методы ценовой и качественной оценки недвижимости.

В данной работе предлагается новый метод интегральной оценки качества различных видов недвижимости, основанный на результатах работы [2]. Теория оценки имущества содержит огромное множество методов оценки, основанных на различных принципах: метод сравнения рыночных продаж, капитализации дохода и др. Основным компонентом в процессе управления имуществом является его оценка с точки зрения рыночной стоимости и качественных характеристик, не поддающихся, вообще говоря, ценовой оценке. Каждый из существующих методов оценки является многопараметрической задачей, включающей более или менее объективные и чисто субъективные факторы. При этом, даже разбивая имущественные объекты на классы по типу недвижимости, целям оценки и другим однородным признакам, в существующих методах трудно построить интегральный критерий качества объекта, выраженный в числовой форме.

В работе [2] предлагается определять интегральный коэффициент качества сравниваемых объектов с помощью, так называемого авторами, метода "профилей".

Для применения метода необходимо разделить недвижимость на классы по способу предполагаемого использования (офисная, складская, жилая, производственная и т.п.), выбрать значимые, с точки зрения рынка и потребителя, основные показатели качества  $X_k$  ( $k = \overline{1, n}$ ) объектов недвижимости, причем количество этих показателей „n” не ограничено. Для получения адекватного влияния каждого показателя на интегральную оценку необходимо по каждому показателю провести нормировку, основанную на реально существующих на данный момент значениях параметра из рассматриваемого класса объектов недви-

жимости, т.е. задать  $X_k^{\min}$  и  $X_k^{\max}$ . Таким образом, для нормированных параметров

$$\overline{X}_k = \frac{X - X_k^{\min}}{X_k^{\max} - X_k^{\min}} \text{ значения } \overline{X}_k \in [0.1].$$

При этом, для многих показателей нижний предел  $X_k^{\min} > 0$ , так как при нулевом значении  $X_k^{\min}$  объект оценки не может существовать (например, балансовая стоимость, площадь (здания, сооружения) и т.п.).

По полученным нормированным значениям параметров, строится график - "план качеств", где по оси абсцисс откладываются нормированные значения параметров, а по оси ординат шкала делится на равные части, шириной h, соответствующие выбранному числу „n” параметров. Для каждого объекта недвижимости определяется площадь (интеграл) полученного "плана качеств"  $S_n$ , которая и будет характеризовать интегральное качество рассматриваемого объекта. Значение коэффициента качества  $K_n$  оцениваемого объекта недвижимости определяется формулой

$$K_n = \frac{S_n}{h \cdot (n - 1)}. \text{ Для сравнительной оценки "план}$$

качеств" аналогов строится на том же оценочном поле.

Предлагаемый метод позволяет свести к минимуму субъективный фактор при оценке недвижимости, т.к. большинство показателей качества объектов недвижимости выражаются количественно и могут быть измерены с достаточно высокой точностью. Однако, полностью избежать субъективизм при такой оценке невозможно. Он выражается в выборе оценочных параметров, что не очень существенно, так как их количество и выбор легко меняется в зависимости от целей задачи. Субъективизм присутствует также в нормировке показателей, которая должна учитывать полное изменение параметра в данное время (или на определенный будущий период времени), на выбранном сегменте рынка, особенности региона и т.п. Влияние субъективной ошибки в определении  $X_k^{\min}$ ,  $X_k^{\max}$  уменьшается, именно, благодаря нормировке. Метод позволяет разноразмерные показатели качества объединить в один безразмерный количественный показатель.

При оценке качества имущества, можно сгруппировать показатели объекта по характерным требованиям, свойствам, нормативно-правовым, экономическим и другим направлениям и по каждой группе произвести комплексную оценку объекта.

На основании предложенной методики разработана база данных, позволяющая проводить оценку имущественных объектов в процессе управления недвижимостью.

1. Экономика и управление недвижимостью./ Под редакцией П.Г. Грабового. - М.: Изд. Ассоциация строительных вузов, 1999 - 567 с.

2. Костин И.М., Фасхиев Х.А. Технико-экономическая оценка грузовых автомобилей при разработке. - Наб. Челны: Изд. КамПИ, 2002 - 480 с.