

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ТЕОРИЯ

УДК 330.1

С. Н. Максимов

НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АКТИВ

Операции с недвижимым имуществом лишь недавно выделились в России в качестве особого вида экономической деятельности благодаря возникновению и развитию рынка недвижимости и стали в последнее время предметом достаточно широкого внимания со стороны экономистов, прежде всего тех из них, кому близка прикладная проблематика — вопросы эффективного использования объектов недвижимости, проблемы выбора между альтернативными вариантами использования недвижимости, вопросы определения наиболее адекватной цены при приобретении или отчуждении недвижимости и т. д. Проводимые ими исследования в значительной мере базировались на использовании уже имеющихся в мировой экономической литературе подходов, которые сложились прежде всего в таких странах, как США, Великобритания и т. д. Это нашло отражение и в экономической литературе в целом, и особенно в учебной литературе, которая часто представляет собой переложение на русский язык тех работ, которые созданы в странах с развитыми рынками недвижимости.

Иного вряд ли, впрочем, можно было и ожидать: форсированное становление в стране рынка недвижимости вследствие ускоренной приватизации и либерализации экономики требовало быстрого создания прикладного инструментария, обеспечивающего функционирование этого рынка. В связи с этими потребностями в экономическом аспекте наиболее быстро развивается оценка стоимости недвижимости, в правовом — система регистрации прав на недвижимость, т. е. такие области прикладных знаний, без которых совершение сделок с недвижимостью почти невозможно.

На рубеже XX–XXI вв. потребность в знаниях относительно закономерностей функционирования рынка, способов наиболее эффективного использования недвижимости возрастает в связи с расширением спектра практической деятельности на рынке недвижимости (появление девелопмента и управления недвижимостью как особых сфер деятельности на рынке), что находит свое отражение, с одной стороны, в появлении множества

Сергей Николаевич МАКСИМОВ — д-р экон. наук, профессор, заведующий кафедрой экономики и менеджмента недвижимости Санкт-Петербургского инженерно-экономического университета, профессор кафедры экономической теории Экономического факультета СПбГУ. Сфера научных интересов — экономическое реформирование, управление собственностью, экономика и управление недвижимостью. Автор более 100 научных и учебно-методических работ.

© С. Н. Максимов, 2010

курсов по проблемам инвестирования в недвижимость, управления недвижимостью (чаще всего с привлечением зарубежных преподавателей), с другой — в проникновении тематики недвижимости в систему высшего профессионального образования.

Последнее находит свое отражение в том, что с начала нового века дисциплина «Экономика недвижимости» включается в государственный образовательный стандарт высшего профессионального образования (ГОС ВПО) по специальности 060800 — «Экономика и управление на предприятии».

Это свидетельствовало о признании экономических проблем сферы недвижимости значимыми с точки зрения как функционирования экономики, так и того набора знаний, который должен получить выпускник вуза для того, чтобы быть эффективным в своей практической деятельности. В то же время как в связи с неразвитостью самого рынка недвижимости, так и ввиду неразработанности проблем недвижимости в научной экономической литературе, содержание этой дисциплины («дидактические единицы», под которыми понимаются логически самостоятельные части учебного материала, по своему объему и структуре соответствующие таким структурным компонентам, как понятие, теория, закон, явление, факт, объект и т. п.) было сведено буквально к нескольким фразам. Так, в указанном ГОС ВПО, по которому дисциплина «Экономика недвижимости» входит в федеральный компонент программы подготовки по специальности (т. е. является обязательной для вуза), ее содержание раскрывается следующим образом: «Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативные правовые акты; влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости; принципы и технологии оценки стоимости недвижимости; методы оценки недвижимости, их практическое использование; оформление результатов оценки недвижимости». Как видно из приведенного текста, по сути, экономика недвижимости рассматривалась как парафраза на тему оценки стоимости недвижимости.

Введение в ГОС ВПО по весьма массовой экономико-управленческой специальности дисциплины «Экономика недвижимости» в единстве с приведенной трактовкой ее предмета сыграло двойственную роль в развитии знаний об экономических закономерностях функционирования сферы операций с недвижимостью, в основе которых должно лежать раскрытие природы недвижимости как особого экономического актива. С одной стороны, появляется значительное количество преподавателей вузов, которые ведут дисциплину и, следовательно, постепенно изучают ее проблематику. С другой стороны, возникает сначала «ручеек», а затем и достаточно «полноводный поток» учебных пособий и учебников под названием «Экономика недвижимости». Авторы некоторых из них выходят за пределы сформулированных в ГОС ВПО дидактических единиц и делают попытки определить экономическую сущность недвижимости, ее роль в экономической системе и т. д. [1]. Однако в большинстве случаев учебные пособия и учебники по дисциплине не содержат ясного определения предмета дисциплины (и науки), позволяющего отличить ее от целого ряда других прикладных экономических дисциплин, таких как оценка стоимости недвижимости, управление недвижимостью и т. д.

Причина этого заключается в том, что пока еще в отечественной экономической литературе не сформировалось ясное представление о том, что такое недвижимость как экономический актив, какими свойствами он обладает, как эти свойства влияют на экономические закономерности функционирования рынка недвижимости, и шире — экономические закономерности функционирования сферы операций с недвижимостью (если под операциями понимать все действия, предметом которых является объект недвижимости, независимо от того, используются при этом рыночные механизмы или нет).

На наш взгляд, именно раскрытие особенностей, специфики недвижимости как особого экономического актива должно лежать в основе определения предмета экономики недвижимости как составной части экономических наук и как прикладной экономической учебной дисциплины и их места в общей системе экономического знания.

В качестве специфических характеристик недвижимости, оказывающих наибольшее влияние как на эффективность использования этого актива, так и на функционирование рынка недвижимости, на наш взгляд, следует назвать следующие:

- развитый объект недвижимого имущества (включающий в себя земельный участок и его улучшения) может быть представлен как результат взаимодействия двух факторов производства — земли и внеземельных факторов (в классической формулировке — капитала и труда);
- объект недвижимости представляет собой единство материального объекта и объекта права;
- объект недвижимости всегда несет на себе черты частного и коллективного блага;
- объект недвижимости одновременно является и товаром, удовлетворяющим потребности людей, и капиталом, приносящим доход;
- эффективность функционирования объекта недвижимости (доход, приносимый им) зависит и от характеристик объекта, и от качества оказания услуг, генерируемых на основе использования объекта.

Многие из этих характеристик являются достаточно известными, но не всегда из них делаются существенные с точки зрения функционирования сферы недвижимости выводы. А между тем именно они определяют всю проблематику экономики недвижимости и ее специфику.

Начать, очевидно, следует с того, что основа для понимания особенностей недвижимости как экономического актива кроется в простейшем ее определении, которое можно найти во множестве работ юридического или экономического характера, нормативных актах и т. п.: «Недвижимость — это земля, и все, что прочно с нею связано».

Это определение дает ключ к самому главному в недвижимости — ведущей роли земли, которая составляет не только базис, но и необходимую фундаментальную часть любого объекта недвижимости, определяя, прямо или косвенно, все ее специфические характеристики.

Во-первых, из него следует, что любой объект недвижимости, оцениваемый с экономической точки зрения, обязательно включает в себя часть земли — земельный участок, независимо от того, отражено ли это и насколько отражено в нормативной базе, регулирующей отношения в сфере недвижимости.

Например, во «Временном положении о регистрации и оформлении документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость в Санкт-Петербурге», принятом в декабре 1994 г., указывалось: «Объекты недвижимости подразделяются на собственно земельные участки, первичные и вторичные объекты недвижимости. Земельный участок — часть земельной поверхности, имеющая юридически и геодезически определенные границы, поворотные точки которых закреплены на местности межевыми знаками. Первичный объект недвижимости — земельный участок и все прочно связанные с землей объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (здания, сооружения). Вторичный объект недвижимости — оформленная в установленном порядке пространственная часть здания, сооружения, имеющая правовой статус, отличный от правового статуса первичного объекта недвижимости (квартиры, помещения, комнаты и т. п.)»[2].

Таким образом, вводилось понятие «вторичный объект недвижимости», которое и сегодня используется в системе кадастрового учета недвижимости, и которое, трактуемое буквально, может создать впечатление, что есть объекты недвижимости, не включающие в себя землю как свой неотъемлемый элемент. Однако любой «вторичный объект недвижимости» существует лишь постольку, поскольку есть первичный объект недвижимости, и характеристики последнего, обусловленные характеристиками земельного участка, непосредственно отражаются и на ценности вторичного объекта. Таким образом, все объекты недвижимости могут быть сведены в две большие группы: незастроенные (свободные) земельные участки и застроенные земельные участки (земельные участки с улучшениями — внесенными человеком в землю изменениями). При этом в экономическом смысле (мы не затрагиваем здесь пока юридические трактовки недвижимости) возможен объект недвижимости, включающий в себя только земельный участок, но не может быть объектом недвижимости, включающего в себя только улучшения, поскольку тогда он теряет свой родовый признак — неразрывную связь с землей.

Во-вторых, из конституирующей роли земли следует, что материальное благо (объект недвижимого имущества) в силу его неперемещаемости может быть передано от одного субъекта другому только через изменение прав на него. Это делает систему передачи и регистрации прав на недвижимость необходимым условием функционирования рынка недвижимости, основой инфраструктуры этого рынка, что уже обуславливает тесное переплетение экономических и юридических аспектов на рынке недвижимости.

Таковы первые непосредственные следствия, обусловленные определяющей ролью земли во всех отношениях, возникающих по поводу недвижимости. Но из них вытекает целый ряд других выводов, которые не менее существенны. Начнем с того, что земля — это не только фактор производства, не только объект собственности, но и общее условие любой человеческой деятельности, так что тот или иной способ использования земли всегда затрагивает интересы общества, прежде всего той его части, жизнедеятельность которой осуществляется в зоне влияния объекта. Масштабы такого влияния, безусловно, различны и зависят от характеристик объекта. Так, например, строительство многоэтажного комплекса в условиях плотной городской застройки может привести к снижению уровня инсоляции (степени солнечной освещенности) для соседних зданий; создание крупного коттеджного поселка — к утрате целого массива сельскохозяйственных земель, и т. д. Но в любом случае мы имеем дело с тем, что способ использования недвижимого имущества его собственником или иным правообладателем оказывает или может оказать негативное влияние на реализацию интересов третьих лиц, местного сообщества и даже общества в целом.

Таким образом, при использовании земли могут возникать отрицательные внешние эффекты, т. е. ситуация, когда издержки собственника оказываются меньше совокупных общественных издержек в силу возникновения потерь, упущенной выгоды у владельцев соседних земельных участков или даже шире. (Так, при существенных изменениях в облике города, например Петербурга, вследствие нерегулируемой градостроительной активности может снизиться поток туристов, что приведет к потерям в целом ряде отраслей экономики.)

Возможность возникновения отрицательных внешних эффектов в процессе использования земли, а также то, что земля по своим характеристикам является не только частным, но и коллективным благом, поскольку любой земельный участок, любой объект недвижимости составляет часть окружающей среды и потребляется, в этом смысле, всеми членами местного сообщества, приводит к тому, что обществом разрабатывается целый

ряд способов снижения или предупреждения отрицательного эффекта от использования недвижимости — от штрафов до запретов и ограничений, накладываемых на возможности того или иного варианта использования. (Заметим, что возможны и положительные внешние эффекты, например улучшение доступности земельного участка при строительстве дорог и повышение вследствие этого его ценности и т. д.¹).

Наиболее распространенным способом борьбы с отрицательными внешними эффектами при использовании недвижимости является развитие систем земельного и градостроительного регулирования, в соответствии с которыми каждый участок земли имеет строго определенный правовой статус, от которого зависят возможности его использования. Так, согласно Земельному кодексу РФ все земли Российской Федерации разделены на категории по целевому назначению и должны использоваться в соответствии с ним; Градостроительный кодекс РФ предусматривает разделение земель поселений на территориальные зоны, для каждой из которых должны быть установлены виды разрешенного использования; можно привести и другие примеры накладываемых ограничений, в частности, в связи с исторической ценностью территории или объекта.

Наличие ограничений, вводимых государством или органами местного самоуправления на использование земли, безусловно, влияет на возможности реализации интересов собственника или пользователя земельного участка. Наиболее простой пример — высотные ограничения, накладываемые Генеральным планом города и Правилами землепользования и застройки (заметим, что такие ограничения известны еще со времен Древнего Рима). Они могут привести к существенному снижению выхода продукции на единицу площади, уменьшить коэффициент использования территории и тем самым серьезно скорректировать доходность инвестиций в строительство зданий.

Из сказанного видно, что вопрос о том или ином варианте использования земли всегда является предметом противоречий между интересами собственника земельного участка и интересами общества, отражая противоречивое сочетание присущих земле характеристик частного и коллективного блага.

Существование системы ограничений, накладываемых на возможности использования земли, отражение этих ограничений в нормативно-правовых документах показывают еще одну грань взаимосвязи экономического и юридического в недвижимости. Объектом экономических отношений в сфере недвижимости является не просто объект недвижимого имущества, но объект, всегда имеющий определенный правовой статус: например, предмет сделки является земельный участок, отнесенный к землям сельскохозяйственного назначения или находящийся в производственной территориальной зоне, и т. п. Иначе говоря, рыночный оборот на рынке недвижимости осуществляется исключительно через оборот прав на недвижимость, но объектом оборота является всегда сложный, двухкомпонентный объект: материальное благо в единстве с его правовым статусом.

Именно здесь, на наш взгляд, и лежит основа для различий между понятиями «недвижимое имущество», «объект недвижимого имущества», «недвижимость» и «объект недвижимости».

Недвижимое имущество — это особый класс материальных благ, общим родовым признаком которых является неразрывная связь с землей. Объект недвижимого имущества — индивидуальная вещь (материальное благо), принадлежащая к этому классу и имеющая строго определенные количественные параметры: местоположение, размер земельного участка, его конфигурация, материал здания, его этажность и т. п. Недвижимость — класс вещей, имеющих сложную природу и включающих в себя недвижимое имущество с его правовым статусом и определенным набором правомочий,

принадлежащих его правообладателю. Объект недвижимости — индивидуальная вещь, обладающая набором строго определенных физических, юридических и, как следствие, экономических характеристик (что находит отражение, в частности, в системе кадастрового учета недвижимости).

На рынке обращаются именно объекты недвижимости, а не объекты недвижимого имущества. Это означает, что экономическая ценность этих объектов определяется как физическими, так и юридическими характеристиками объекта, среди которых могут быть выделены: правовой статус объекта, объем и качество передаваемых при приобретении объекта прав. Так, даже если допустить наличие двух абсолютно идентичных объектов недвижимости по физическим параметрам, то при разном качестве права их ценность, а следовательно, и такие характеристики, как цена, сроки окупаемости вложений, требуемая доходность инвестиций будут отличаться. Можно указать и на иные аспекты влияния юридических характеристик на экономические параметры, характеризующие объект недвижимости для его пользователя: объем прав правообладателя (собственность, аренда, владение и т. п.), возможность повышения эффективности использования объекта через распределение прав между различными субъектами и т. д.

Следующее важное следствие, вытекающее из ведущей роли земли в отношениях, складывающихся в сфере недвижимости, состоит в том, что характеристики земли как особого фактора (транслирующего свои особенности и на недвижимость в целом), такие как невоспроизводимость, уникальность и иммобильность, имеют ключевое значение для понимания экономической природы недвижимости. Каждая из этих характеристик в отдельности, а также их взаимовлияние и рождаемый этим взаимовлиянием синергетический эффект оказывают влияние на параметры объекта недвижимости как экономического актива.

Так, невоспроизводимость земли означает, что при увеличении потребностей в недвижимости неизбежным в долгосрочной перспективе является рост стоимости земли, что делает инвестиции в недвижимость наиболее привлекательным направлением инвестирования для консервативных долгосрочных инвесторов.

Уникальность земельных участков, всегда отличающихся друг от друга по плодородию и местоположению (что особенно важно для экономики недвижимости), определяет уникальность объектов недвижимости, которая является их неотъемлемой характеристикой. Даже если мы имеем дело с абсолютно одинаковыми по своим техническим параметрам зданиями и сооружениями, они обязательно будут отличаться, по крайней мере, своим местоположением — привязанностью к конкретному уникальному земельному участку.

Следующее обстоятельство состоит в том, что развитие земли, внесение в нее улучшений (что составляет суть процесса девелопмента недвижимости), очевидно, возможно лишь через приложение к ней мобильных факторов производства (капитала и труда). Из этого, в свою очередь, вытекают, по меньшей мере, два следствия. Во-первых, такая характеристика земли, как ее иммобильность, означает, что мобильные (внеземельные) факторы производства должны «прийти» на данный земельный участок. Это возможно, очевидно, только в том случае, если они получают «достойное» вознаграждение, т. е. инвестиции в землю должны приносить доход не меньший, чем при альтернативных вариантах инвестирования с учетом существующих рисков, периода получения дохода и т. д. Отсюда вытекает, что рента — доход, приходящийся на землю, может быть получена лишь в том случае, если совокупный доход, приносимый объектом недвижимости, превышает доход, соответствующий внеземельным факторам². Из этого следует, что между вкладами земли и внеземельных факторов должно быть такое соотношение,

которое даст синергетический эффект, обеспечивающий это превышение. Данное положение и находит свое отражение в широко применяемом в экономических дисциплинах, связанных с недвижимостью, понятии наилучшего и наиболее эффективного использования земли (недвижимости).

Суть концепции наилучшего и наиболее эффективного использования земли, базирующейся на таких экономико-теоретических новеллах, как концепция альтернативной стоимости, теория экономического равновесия, состоит в том, что в данной (или прогнозируемой) экономической ситуации всегда есть такой вариант использования земельного участка, при котором доход, приходящийся на землю, а следовательно, и стоимость земли будут максималны. Этот вариант, именуемый наилучшим вариантом использования земли, соответствует оптимальному соотношению между вкладами земли и внеземельных факторов. При этом особенностью здесь является то, что для достижения оптимальности необходимо, чтобы вклад внеземельных факторов по объему и форме (варианту застройки) соответствовал бы земельному участку, к которому они прилагаются, с учетом его индивидуальных характеристик (местоположению, размеру, конфигурации).

У проблемы взаимодействия земли и внеземельных факторов есть и еще один важный аспект — так же как в иных случаях, например, при взаимодействии труда и капитала, один и тот же объем продукции может быть получен при различных комбинациях этих факторов, что делает актуальным вопрос о возможности замещения одного фактора (земли) дополнительными вложениями другого фактора (внеземельными факторами). Изучение этой проблематики особенно актуально в условиях разнонаправленности в динамике цен на землю и внеземельные факторы или при разной динамике этих цен. Например, при росте цен на землю прежний объем выпуска может быть сохранен путем сокращения площади застройки и увеличении коэффициента использования территории путем повышения этажности застройки. При этом, однако, нужно учитывать несколько обстоятельств: наличие высотных ограничений, влияние изменения высотности здания на поведение потенциальных приобретателей/пользователей, возможность сохранения используемых технологий строительства. Существуют и обратные варианты, когда достижение заданного объема выпуска происходит за счет более экстенсивного использования земли — переход к малоэтажной и индивидуальной застройкам и т. п.

Существенным фактором, определяющим специфику недвижимости как экономического актива, является сочетание в ней качеств реального и финансового активов (товара и капитала)³. С одной стороны, любой объект недвижимости удовлетворяет определенные потребности населения, бизнеса или государства и в этом смысле является реальным активом (товаром). С другой стороны, этот же объект недвижимости может выступать в качестве разновидности финансового актива, принося доход его собственнику (например, в виде арендной платы). При этом объект недвижимости одновременно несет на себе эти качества, что делает недвижимость достаточно уникальным экономическим активом⁴.

Указанная двойственность недвижимости имеет несколько важных следствий. Во-первых, она предопределяет многообразие мотиваций приобретателей недвижимости, сочетание среди них пользователей недвижимости и инвесторов. Во-вторых, рынок недвижимости соединяет в себе черты рынка товаров и рынка капиталов, что находит свое отражение и в ценообразовании на рынке. На уровень цен на рынке влияет как платежеспособный спрос со стороны потребителей, зависящий от уровня потребностей в недвижимости и доходов (богатства) потребителей, так и спрос со стороны инвесторов, определяемый уровнем доходности альтернативных инвестиций. В-третьих, в определенных условиях, например при высокой динамике роста цен, недвижимость может стать предметом

спекулятивного спроса среди инвесторов, а это способствует «перегреву» рынка. С учетом указанных обстоятельств исследование экономических проблем функционирования сферы недвижимости должно предполагать и изучение недвижимости с точки зрения ее специфики как товара и как капитала. Важным фактором, который также здесь должен быть принят во внимание, являются капиталоемкость недвижимости и ее влияние на функционирование рынка.

Еще одно важное обстоятельство, на которое следует обратить внимание, состоит в том, что значительная часть объектов недвижимости, прежде всего относимых к коммерческой недвижимости, призвана обеспечить пользователей недвижимости определенным уровнем услуг. Доходность таких объектов определяется совокупным качеством услуг, которое зависит как от характеристик самого объекта недвижимости (актива), так и от параметров деятельности субъекта, обеспечивающего функционирование объекта. При одних и тех же параметрах объекта качество оказываемых услуг может быть различным, если уровень квалификации управляющих и эксплуатирующих организаций не является одинаковым.

Выше отмечены далеко не все проблемы, которые определяют предмет экономики недвижимости как теоретико-прикладной экономической науки. В сферу ее проблематики входят такие вопросы, как особенности формирования, роль и возможности оптимизации транзакционных издержек на рынке недвижимости, проблемы сбалансированности рынка, вопросы формирования доходов и расходов в процессе жизненного цикла объектов недвижимости, роль, возможности и границы государственного регулирования сферы недвижимости.

Все эти проблемы также в основе своей имеют экономическую природу недвижимости. Так, высокий уровень транзакционных издержек на рынке является следствием переплетения экономических и юридических характеристик недвижимости, связан с низкой ликвидностью недвижимости как товара и высокой степенью государственного и муниципального регулирования в этой сфере. Формирование доходов и расходов в процессе жизненного цикла объекта недвижимости базируется на анализе взаимодействия факторов производства в процессе создания и функционирования недвижимости.

Следовательно, недвижимость как экономический актив обладает целым рядом особых и противоречивых характеристик, вследствие которых общие экономические тенденции и закономерности приобретают в данной сфере особую специфику. Последняя и должна стать предметом изучения в рамках такой науки, как экономика недвижимости.

Характеризуя в итоге место и роль экономики недвижимости в системе экономических наук, сделаем общий вывод. Экономика недвижимости относится к числу тех экономических наук, предметом которых является исследование экономических закономерностей функционирования и развития факторов производства и их рынков. В этом отношении она стоит в ряду таких наук, как экономика труда, теория финансов, предметом которых является, соответственно, исследование экономических тенденций и закономерностей функционирования и развития труда и капитала. В исследовании своей проблематики она базируется на положениях экономической теории и сама является методологической основой для таких прикладных отраслей экономического знания, как оценка стоимости недвижимости, управление и развитие недвижимости.

¹ Наличие или возможность возникновения отрицательных внешних эффектов есть, по нашему мнению, тот фактор, который определяет целесообразность объединения в юридической (законодательной) трактовке недвижимого имущества (отраженной, например, в ст. 130 Гражданского кодекса РФ) [3] совершенно различных по своей физической природе объектов: земельных участков, с одной стороны, и морских и воздушных судов

и т. п. — с другой. Отличаясь по своей физической природе, они качественно одинаковы как носители потенциальных отрицательных внешних эффектов.

² Рента рассматривается, таким образом, как остаточный доход, что находит свое отражение в так называемой «остаточной» теории ренты и в таких практических инструментах, как оценка стоимости земли с использованием «техники остатка».

³ Следует заметить, что в ряде работ недвижимость рассматривается лишь как финансовый актив (см., напр.: [4, с. 13]).

⁴ Двойственность недвижимости как экономического актива не нашла еще своего отражения в российской системе бухгалтерского учета, несмотря на то, что в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО 40) в составе активов предприятия может быть выделена инвестиционная недвижимость как финансовый актив. Так, Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 однозначно относит здания и сооружения к основным средствам, а в Положении по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 специально оговаривается, что «вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода» не являются финансовыми вложениями [5; 6].

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2004. 512 с.; Горемыкин В. А. Экономика и управление недвижимостью: учебник. М.: МГИУ, 2007. 764 с.; Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: учебник. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. 584 с., и др.

2. Временное положение о регистрации и оформлении документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость в Санкт-Петербурге. Приложение к приказу Председателя КЗР и ЗУ Санкт-Петербурга № 87 от 29.12.94.

3. Гражданский кодекс РФ. URL: www.consultant.ru/popular/gkrf1 (дата обращения: 08.12.09).

4. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. М.: Финансы и статистика, 1996. 256 с.

5. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01.

6. Положение по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02. URL: www.minfin.ru/ru/accounting/accounting/legislation/positions (дата обращения: 08.12.09).

Статья поступила в редакцию 21 января 2010 г.