

special territorial units, which undermine the market relations within the rental housing sector. The highest demand for rental property in Russia is observed in urban agglomerations due to its' high concentration of labour, financial, industrial and cultural resources. It has been carried out that in Russian urban agglomerations residential real estate has become an essential commodity long far ago, while the property market is still experiencing the stable imbalance of supply and demand. The studied international best practice has proved that the vast majority of rental housing market abroad is located in urban agglomerations and the national capital cities. Several legislative suggestions of regional/ municipal authorities devoted to supervising and regulation of rental property market of the major Russian urban agglomeration have been analyzed within this article.

СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ КАК ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Швед Н.Е.

ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет сервиса и экономики»,
Санкт-Петербург, Россия (192000, Санкт-Петербург, Кавалергардская, дом 7, лит. А),
e-mail: drozdov_gd@mail.ru.

В статье рассматривается использование различных механизмов секьюритизации в качестве инструмента повышения инвестиционной привлекательности рынка арендного жилья. Обосновывается важность института жилой аренды для всех участников рынка и для государства, дается обзор государственных жилищных программ, в том числе предлагаемых государством мер по развитию института арендного жилья. Подробно анализируется механизм секьюритизации, предложенный АИЖК в рамках продукта «Арендное жилье» в 2012 году, а также другие возможности по использованию сделок секьюритизации для развития рынка арендного жилья. Выявлено, что использование механизма секьюритизации позволит сектору жилой недвижимости привлечь долгосрочное финансирование институциональных инвесторов. Обосновано применение схемы ЗПИФН в качестве механизма секьюритизации, что полностью соответствует действующему российскому законодательству. Предметом секьюритизации в такой схеме являются арендные платежи по жилой недвижимости.

SECURITIZATION AS A TOOL OF INCREASING RESIDENTIAL LEASE PROPERTY MARKET INVESTMENT ATTRACTIVENESS

Shved N.E.

St. Petersburg State University of Service and Economy, St. Petersburg, Russia
(192000, St. Petersburg, Kavalergardskaya, house 7), e-mail: drozdov_gd@mail.ru

The article is devoted to applying of several securitization schemes as a tool of increasing residential lease property market investment attractiveness. The residential lease property market is highly important for all market players and for the government. Within this article several major state residential programs are analyzed, especially the ones stressed on residential rental market. The detailed analysis is devoted to the securitization scheme, developed by AIZhK (state mortgage agency) within «Rental Housing» product (2012), as well as other opportunities of applying securitization mechanism for residential lease market development. It has been carried out that the securitization mechanism will allow real estate market to raise long-term funding from institutional investors. The closed-end real estate mutual funds (ZPIFN) scheme is suggested as the securitization mechanism, which completely corresponds to the existing Russian law. The subject of securitization within the deal will be the rental income from residential property.

РИСКИ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ ПРЕДПРИЯТИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ

Шевелев А.Е., Левкутняя Т.В.

Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск, Россия
(454000, г. Челябинск, пр. Ленина 85), e-mail: lev-taya@mail.ru.

Статья посвящена сопутствующим рискам деятельности предприятий общественного питания. Рассмотрены факторы, являющиеся причиной возникновения неопределенности, риска. Изучены различные подходы к понятиям «неопределенность», «риск». Автором проведен анализ действующих законодательно-нормативных документов, касающихся понятия, учета и представления учетной информации в отчетности о рисках. Предложена классификация рисков предприятий общественного питания в зависимости от вида рисков. Каждый вид риска можно детализировать в соответствии с особенностями деятельности предприятий общественного питания. Основными же рисками, возникающими на любом предприятии общественного питания, независимо от вида и масштаба, являются производственные риски, среди которых можно выделить: риски нарушения технологии обработки и производства продукции; риски нарушения сантехнических норм; риски использования некачественного сырья; риски сбоев работы оборудования и т.д. Автором проведена взаимосвязь между неопределенностью, риском и способом управления выявленным риском.