**Содержание**

 Введение 3

1. Теоретические аспекты учета арендованного имущества 4
	1. Аренда: сущность, виды. Договор аренды 4
	2. Арендная плата 7
2. Методика учета объекта арендованного имущества 10
	1. Учет основных средств на условиях текущей аренды 10
	2. Аренда с правом выкупа 16
	3. Содержание арендованного имущества 20
		1. Текущий и капитальный ремонт 20
		2. Улучшения арендованного имущества 23
	4. Учет эксплуатационных услуг при аренде имущества 28
3. Задачи по формированию финансового результата 33

Заключение 49

Список литературы 51

Приложение 53

**Введение**

Предприниматели в Российской Федерации сталкиваются с рядом проблем, и одной из самых важных стала проблем приобретения предметов производства.

Можно конечно попытаться самостоятельно оплатить приобретение и монтаж нового оборудования. Но при этом придется изъять из оборота некоторое количество средств, что могут себе позволить лишь немногие предприятия. К тому же для того чтобы выделить эти средства на покупку оборудования, необходимо заплатить налог на прибыль.

Другим источником финансирования может стать привлечение кредита. Но кредиторы на сегодня не имеют "длинных" ресурсов для финансирования инвестиционных проектов и предъявляют жесткие требования по обеспечению кредита, в том числе в форме залога недвижимости, что для заемщика довольно дорого.

Выходом из сложившейся ситуации стала аренда основных средств.

Для российских и зарубежных партнеров, несомненно, важным являются вопросы бухгалтерского учета арендных операций, рационально обоснованной амортизационной политики предприятий и возможности ее гибкого использования.

Цель написания работы - рассмотрение вопросов учета арендованного

имущества. В ней дается детальная классификация и структура аренды, представлены виды аренды, рассмотрены особенности организации аналитического и синтетического учета арендованного имущества.

В работе приведен ряд цифровых примеров по некоторым вопросам учета, а также бухгалтерские проводки, отражающие основной набор хозяйственных операций.

**1. Теоретические аспекты учета арендованного имущества**

**1.1 Аренда: сущность, виды. Договор аренды**

Аренда - отношения имущественного найма, по которым арендодатель предоставляет за плату имущество во временное владение и (или) пользование арендатору.

В зависимости от сроков аренды имущества различают:

- долгосрочную аренду (лизинг) – в течение трех и более лет;

- среднесрочную (хайринг) – на период от одного до трех лет;

- краткосрочную (рентинг, чартер) – на срок до одного года.

По условиям предоставления существует текущая, с правом выкупа и финансовая аренда (лизинг).

Текущая аренда предполагает сдачу арендодателем своего имущества на определенный срок арендатору с обязательным возвратом. В арендный период права и обязанности собственника остаются у арендодателя, к арендатору переходит лишь право владения имуществом.

К основным средствам арендуемым с правом выкупа относят объекты, договор аренды по которым предусматривает переход их в собственность арендатора (выкуп) по истечении срока аренды или ранее при условии внесения последним всей обусловленной договором выкупной цены.

Лизинг, или финансовая аренда – это приобретение арендодателем по заказу арендатора отдельных объектов основных средств, как с правом выкупа, так и без.

Арендные отношения регулируются главой 34 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи. Приведенный перечень не является исчерпывающим, но ГК РФ устанавливает, что в аренду могут быть переданы вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе использования. Таким образом, в аренду не могут быть сданы объекты нематериальных активов как имущество, не имеющее материальной формы, не могут быть сданы в аренду и денежные средства.

Сторонами по договору аренды являются арендодатель и арендатор.

Арендодателем является собственник имущества или лицо, управомоченное собственником или законом сдавать имущество в аренду.

Арендодателями могут выступать:

- юридические и физические лица, обладающие правом собственности;

- лица, управомоченные собственником сдавать имущество в аренду (балансодержатели). К ним относятся организации, за которыми имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Арендатором является лицо, которое получает во временное владение и пользование имущество и платит за это арендную плату.

Арендаторами могут выступать юридические и физические лица. Законодательство об аренде предъявляет к ним гораздо меньше требований, чем к арендодателям. Главным из них является обладание правоспособностью.

Статьей 609 ГК РФ установлено, что договор аренды на срок более одного года должен быть заключен в письменной форме. Если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока договор должен быть заключен в письменной форме.

Пример типового договора аренды нежилого помещения представлен в Приложении 1.

По общему правилу предмет договора аренды, то есть имущество, передаваемое в аренду, является единственным его существенным условием. Однако для договора аренды зданий и сооружений существенным будет и цена договора. Существенность условия договора означает, что при отсутствии этих данных (его наименование, характеристику, место нахождения для недвижимого имущества и др.) объект передачи считается не согласованным, а договор не заключенным.

Следует обратить внимание, что независимо от срока, на который заключается договор аренды, а также от того, кто является сторонами договора, в письменной форме должны заключаться договора:

- проката;

- аренды транспортных средств;

- аренды зданий и сооружений;

- аренды предприятий.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если срок договора превышает один год.

К недвижимым вещам, согласно статье 130 ГК РФ, относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Порядок регистрации договоров аренды недвижимого имущества установлен Федеральным законом от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

С заявлением о регистрации может обратиться одна из сторон договора аренды.

В случае сдачи в аренду земельного участка или его части, к представляемому на государственную регистрацию договору аренды прилагается кадастровый план земельного участка с указанием его части, сдаваемой в аренду.

В случае сдачи в аренду зданий, сооружений, помещений в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, следует приложить поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади.

**1.2 Арендная плата.**

Арендная плата представляет собой плату за пользование арендованным имуществом. Следовательно, если договором не установлено иное, она должна начисляться с момента передачи арендованного имущества (т.е. с момента подписания акта приемки-передачи), а не с момента заключения договора. Если арендодатель передал арендатору имущество без документов, отсутствие которых исключает эксплуатацию объекта аренды, арендная плата не подлежит взысканию (т.е. обязанность по ее уплате не возникает).

Арендатор не вправе отказаться от внесения арендной платы, если он не использует имущество по каким-либо причинам, не обусловленных ни объективными факторами, ни нарушением договора со стороны арендодателя.

Если существуют объективные обстоятельства или действия арендодателя, препятствующие арендатору использовать арендованное имущество, применяется п.4 ст. 614 ГК РФ, согласно которому арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Гибель арендованного имущества прекращает обязательство арендатора уплачивать арендную плату, поскольку в этом случае прекращается действие договора аренды (т.к. пользоваться несуществующим имуществом невозможно).

 Согласно п.2 ст. 614 ГК РФ арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

3) предоставления арендатором определенных услуг;

4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

В состав арендной платы должны входить три элемента:

1. Износ объекта аренды
2. Возложение некоторых затрат на арендатора (коммунальные платежи, затраты на техническое обслуживание)
3. Вознаграждение арендодателя (плановая прибыль от использования объекта)

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда они не определены договором, считается, что установлен порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при схожих обстоятельствах. Поскольку данное правило носит крайне субъективный характер, рекомендуется во избежание спорных вопросов указывать эти условия в договоре.

Договором может устанавливаться:

- твердая арендная плата – определенная денежная сумма, не изменяющаяся на протяжении действия договора аренды.

- порядок исчисления арендной платы – формула, расчет, содержащий не зависящие от арендодателя и арендатора экономические факторы. В этом случае сама арендная плата может меняться при изменении тех факторов, от которых зависит ее размер. Например, если арендная плата выражена в иностранной валюте по курсу на дату платежа, размер арендной платы будет колебаться в зависимости от колебаний курса соответствующей валюты.

- арендная плата состоящая из постоянной и переменной составляющих, причем последняя определяется по итогам каждого платежного периода и включает фактические затраты арендодателя по оплате коммунальных и телефонных услуг.

Согласно п. 3 ст. 614 ГК РФ размер арендной платы (или порядок ее исчисления) может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Эта норма направлена на защиту арендатора от частых, экономически необоснованных повышений арендной платы в течении периода действия договора аренда со стороны арендодателя.

Организации, специализирующиеся на предоставлении в аренду своих зданий (помещений), должны рассматривать арендную плату в качестве дохода от обычных видов деятельности с отражением на счете 90 “Продажи”.

Остальные организации самостоятельно решают, к какому виду доходов следует относить причитающуюся арендную плату. Так, если сумма арендной платы занимает существенную долю в общей величине доходов арендодателя, то ее следует рассматривать как предмет деятельности и учитывать на счете 90. При этом существенной признается арендная плата, отношение которой к сумме всех доходов составляет не менее 5%. Если арендная плата не превышает установленный порог существенности, то арендодателю надлежит рассматривать доходы от сдачи имущества в аренду в состав операционных доходов с отражением на счете 91 “Прочие доходы и расходы”. Когда арендная плата формируется из постоянной и переменной составляющих, независимо от того какое место аренда занимает аренда в деятельности арендодателя, переменную часть платы надлежит учитывать в составе доходов от обычных видов деятельности (счет 90), так как она представляет собой плату за возмездное оказание услуг арендатору.

**2. Методика учета объекта арендованного имущества**

**2.1 Учет основных средств на условиях текущей аренды.**

Объекты основных средств, принятые в эксплуатацию на условиях текущей аренды на балансе предприятия - арендатора не учитываются. Они принимаются на забалансовый учет по счету 001 "Арендованные основные средства". На нем отражается приход по первоначальной стоимости на основании акта приемки объекта основных средств и полученной от арендодателя копии инвентарной карточки на арендованный объект. По истечении срока договора арендованный объект возвращается собственнику, а арендатор списывает с забалансового счета 001 объект по первоначальной стоимости, а инвентарная карточка возвращается арендодателю. Основанием служат договор текущей аренды; акт, составленный по форме № ОС-1 и копия инвентарной карточки арендодателя формы № ОС-6. Объект числится в эксплуатации под инвентарным номером арендодателя.

При текущей аренде арендодатель сданное в аренду имущество продолжает учитывать на своем балансе в составе собственных основных средств с соответствующей отметкой их выбытия в инвентарной карточке (книге). Такие карточки группируют отдельно. Передача в аренду имущества производится по договору аренды и оформляется приемно-передаточным актом.

Существует два основных варианта учета текущей аренды у арендатора и арендодателя.

1. В данном случае арендатор начисляет и перечисляет арендную плату и НДС, и прочие дополнительные платежи каждый месяц (квартал, полугодие, год - в зависимости от условий договора).

Арендатор

Дт 001 "Арендованные основные средства".

Получен по первоначальной стоимости арендованный объект

Дебет счетов 20, 23, 25, 26,44 - Кредит счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"

Сумма арендной платы без НДС арендатор включает в издержки производства (основного, вспомогательного) или общепроизводственные (общехозяйственные) расходы

Дебет счета 19 “Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям” – Кредит 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"

Отражен НДС, относящийся к арендной плате

Дебет счета 68 “Расчеты по налогам и сборам”– Кредит счета 19 “Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям”

Принята к вычету сумма «входного» НДС, относящегося к арендной услуге

Дебет счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" - кредит счета 51 “Расчетные счета”

Перечислены арендная плата и НДС арендодателю в сроки, обусловленные договором.

За нарушение сроков арендатор уплачивает пеню (штраф) в размерах, предусмотренных договором, которую он относит на внереализационные расходы:

Дебет сч. 91 “Прочие доходы и расходы”, субсч. 2 “Прочие расходы”- Кредит счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"

Кт 001 "Арендованные основные средства".

Возвращен арендодателю арендованный объект

Арендодатель

Дт сч. 01 “Основные средства”, субсч. 2 “Основные средства, переданные в аренду” – Кт сч. 01 “Основные средства”, субсч. 1 “ Основные средства принадлежащие организации на праве собственности ”

Передача основных средств в аренду

Дт сч. 91 “Прочие доходы и расходы”, субсч. 2 “Прочие расходы” – Кт сч. 02 “Амортизация основных средств”

Начисление износа по объектам основных средств переданных в аренду.

В случае если возмещение эксплуатационных расходов по переданному в аренду имуществу не возложено на арендатора, их сумма относится на прочие расходы:

Дт сч. 91 “Прочие доходы и расходы”, субсч. 2 “Прочие расходы” – Кт сч. 10, 70, 69 и др.

Дт сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсч. 3 “Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам” – Кт сч. 91 “Прочие доходы и расходы”, субсч. 1 “Прочие доходы”

Начисленная арендная плата за отчетный период отнесена на прочие доходы

Дт 91 “Прочие доходы и расходы”, субсч. 2 “Прочие расходы” – Кт сч.68 “Расчеты по налогам и сборам”

Отражен НДС с арендной платы к уплате в бюджет

Дт сч. 51 "Расчетный счет" – Кт сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсч. 3 “Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам”

Получена сумма арендной платы за отчетный период от арендатора.

1. По условиям договора предполагается перечисление арендатором суммы арендной платы авансом

Арендатор

В случае перечисления арендной платы авансом сумма начисленной арендной платы учитывается на счете 97 “Расходы будущих периодов”

Дт сч. 97 “Расходы будущих периодов” – Кт сч. 76"Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"

Сумма начисленной арендной платы отнесена на расходы будущих периодов

Дт сч. 19 “Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям” – Кт сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"

Отражен НДС с общей суммы начисленной арендной платы.

Дт сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" – Кт сч. 51 "Расчетный счет"

Перечислены арендная плата и НДС арендодателю в сроки, обусловленные договором.

Дебет счетов 20, 23, 25, 26,44 - Кредит счета 97 “Расходы будущих периодов”

Сумма арендной платы без НДС, начисленная авансом, списывается в издержки производства (основного, вспомогательного), общепроизводственные (общехозяйственные) расходы или расходы на реализацию в отчетном периоде.

Дебет счета 68 “Расчеты по налогам и сборам”– Кредит счета 19 “Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям”

Принята к вычету сумма «входного» НДС, относящегося к арендной услуге

Кт 001 "Арендованные основные средства".

Возвращен арендодателю арендованный объект

Арендодатель

Финансовые результаты от сдачи в аренду имущества в данном случае арендодатель отражает на счете 98 “Доходы будущих периодов”.

Дт сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсч. 3 “Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам” – Кт сч. 98 “Доходы будущих периодов”, субсч. 1 “Доходы полученные в счет будущих периодов”

Отражена общая сумма арендной платы причитающаяся к уплате арендатором.

Дт сч. 98 “Доходы будущих периодов”, субсч. 1 “Доходы полученные в счет будущих периодов” – Кт сч. 68 “Расчеты по налогам и сборам”

Отражен НДС с арендной платы к уплате в бюджет

Дт сч. 51 "Расчетный счет" – Кт сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсч. 3 “Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам”

Получена общая сумма арендной платы от арендатора.

Дт сч. 98 “Доходы будущих периодов”, субсч. 1 “Доходы полученные в счет будущих периодов” - Кт сч. 91 “Прочие доходы и расходы”, субсч. 1 “Прочие доходы”

Отражена в отчетном периоде арендная плата, полученная авансом.

Дт сч. 01 “Основные средства”, субсч. 1 “ Основные средства принадлежащие организации на праве собственности ” - Кт сч. 01 “Основные средства”, субсч. 2 “Основные средства, переданные в аренду”

Объект основных средств возвращен арендодателю по окончанию срока аренды. (3,9,12)

Пример

Предположим, что предприятие заключило договор аренды имущества стоимостью 78 600 руб. сроком на 6 месяцев. Сумма аренды за 1 месяц составляет 2 360 рублей (в том числе НДС – 360 рублей), ежемесячная амортизация 1600 руб. Для арендодателя предоставление объектов основных средств в аренду является основным видом деятельности. Арендная плата перечисляется ежемесячно.

01-1 «Собственные основные средства»; 01-2 «Основные средства, переданные в аренду»; 02-2 «Амортизация основных средств, сданных в аренду»; 68-2 «Расчеты по налогу на добавленную стоимость»;

Таблица 1.

**Хозяйственные операции у арендодателя**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Документ | Корреспонден-ция счетов | Сумма, руб. | Содержание операции |
| Дебет | Кредит |
| 1 | Акт приемки | 01-2 | 01-1 | 78 600 | Передано имущество в аренду |
| 2 | Счет-фактура | 62 | 90-1 | 2 360 | отражена сумма арендной платы, подлежащей получению (ежемесячно) |
| 3 | Счет-фактура | 90-3 | 68-2 | 360 | отражена сумма НДС, подлежащая уплате в бюджет (ежемесячно) |
| 4 | Бухгалтерская справка-расчет | 90-2 | 02-2 | 900 | Начислена амортизация, по имуществу, сданному в аренду (ежемесячно) |
| 5 | Бухгалтерская справка-расчет | 90-9 | 99 | 1 100 | Отражена прибыль от оказания арендных услуг (ежемесячно) |
| 6 | Выписка банка по расчетному счету | 51 | 62 | 2 360 | отражено поступление денежных средств от арендатора(ежемесячно) |
| 7 | Акт приемки | 01-1 | 01-2 | 78 600 | Возвращено имущество, переданное в аренду |

Таблица 2

**Хозяйственные операции у арендатора**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Документ | Корреспонденция счетов | Сумма, рублей | Содержание операций |
| Дебет | Кредит |
| 1 | Акт приемки | 001 |  | 78 600 | Получено имущество в аренду |
| 2 | Счет-фактура | 23 | 76 | 2000 | Отражена сумма арендной платы за арендованное имущество (ежемесячно) |
| 3 | Счет-фактура | 19 | 76 | 360 | Начислен НДС (ежемесячно) |
| 4 | Счет-фактура | 68 | 19 | 360 | Зачет НДС (ежемесячно) |
| 5 | Выписка банка  | 76 | 51 | 2360 | Перечислены денежные средства арендодателю (ежемесячно) |
| 6 | Акт приемки |  | 001 | 78 600 | Арендованное имущество возвращено собственнику |

**2.2 Аренда с правом выкупа**

Согласно ст. 624 ГК РФ в договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

 Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену

Арендатор.

При выкупе объекта аренды первоначальную (восстановительную) стоимость возвращенного арендованного имущества арендатор отражает записью по кредиту забалансового счета 01 "Арендованные основные средства".

Арендатор учитывает арендованные основные средства на забалансовом счете 01 "Арендованные основные средства" по первоначальной стоимости, обозначенной в договоре аренды. Аналитический учет ведут по объектам, принятым в аренду, и по арендодателям.

На сумму арендной платы, начисленной арендодателю, арендатор дебетует счет 08 “Вложения во внеоборотные активы” и кредитует счет 02 “Амортизация основных средств”(на всю сумму начисленной арендной платы без учета НДС).

По дебету счета 08 “Вложения во внеоборотные активы” в корреспонденции со счетом 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" отражают выкупную стоимость имущества (без учета НДС).

На сумму НДС к уплате арендодателю делается проводка дебет счета 19 “Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям”– кредит счета 08 “Вложения во внеоборотные активы”

Перечисление выкупной стоимости имущества отражают по дебету счета 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" и кредиту счета 51 "Расчетные счете" или 52 "Валютные счета".

Далее объект вводится в эксплуатацию: дебет счета 01 “Основные средства” –кредит счета. 08 “Вложения во внеоборотные активы”.

Зачет НДС: дебет счета 68 “Расчеты по налогам и сборам” – кредит счета 19 “Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям”.

**Арендодатель**

Арендодатель полученное имущество фиксирует записью по дебету счета 01 "Основные средства", субсчет “Выбытие основных средств” и кредиту счета 01, субсчет "Основные средства, переданные в аренду".

Сумма накопленной амортизации дебетуется на счете 02 “Амортизация основных средств” и кредитуется на счете 01 "Основные средства", субсчет “Выбытие основных средств”.

Остаточная стоимость переданного в аренду имущества списывается на прочие расходы: дебет счета 91 “Прочие доходы и расходы”, субсчет 2 “Прочие расходы” – кредит счета 01 "Основные средства", субсчет “Выбытие основных средств”.

Сумма выкупного платежа отражается по дебету счета 62 (76) “Расчеты с покупателями и заказчиками ”("Расчеты с разными дебиторами и кредиторами") и кредиту счета 91 “Прочие доходы и расходы”, субсчет 1 “Прочие доходы”, с учетом НДС.

Начисление НДС с выкупной стоимости делается проводкой: дебет счета 91 “Прочие доходы и расходы”, субсчет 2 “Прочие расходы” – кредит счета 68 “Расчеты по налогам и сборам”

Пример***.***

Предприятие-арендодатель передает в аренду имущество, первоначальная стоимость которого составляет 36 000 рублей. Ежемесячная сумма арендной платы 1 770 рублей (в том числе НДС – 270 рублей). Срок договора аренды – 2 года, срок полезного использования имущества – 4 года, ежемесячная сумма амортизационных отчислений – 750 рублей. Договором предусмотрен выкуп имущества арендатором по остаточной стоимости по окончании срока договора аренды. До момента сдачи имущества в аренду оно находилось в эксплуатации в течение 1 года, остаточная стоимость к моменту выкупа составит 9000 рублей. Для арендодателя предоставление имущества в аренду не является предметом деятельности.

01-2 «Выбытие основных средств»; 01-3 «Основные средства, переданные в аренду»; 02-1 «Амортизация основных средств, сданных в аренду»; 68-2 «Расчеты по налогу на добавленную стоимость»; 76-1 «Расчеты по арендной плате»; 76-2 «Расчеты по выкупной стоимости».

Таблица 3

**Хозяйственные операции у арендодателя**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Документ | Корреспонденция счетов | Сумма, рублей | Содержание операций |
| Дебет | Кредит |
|  Ежемесячно в течение срока действия договора аренды |
| 1 | Счет-фактура | 76-1 | 91-1 | 1 770 | Начислена арендная плата за отчетный месяц |
| 2 | Счет-фактура | 91-2 | 68-2 | 270 | Начислена сумма НДС с арендной платы |
| 3 | Расчет | 91-2 | 02-1 | 750 | Начислена амортизация за текущий месяц по основному средству, переданному в аренду |
| 4 | Выписка банка | 51 | 76-1 | 1 770 | Отражена сумма поступившей арендной платы |
| По окончании срока действия договора аренды |
| 5 | Счет-фактура | 76-2 | 91-1 | 10 620 | Отражена задолженность арендатора за основное средство |
| 6 | Счет-фактура | 91-2 | 68-2 | 1 620 | Начислен НДС по реализации основных средств |
| 7 | Выписка банка | 51 | 76-2 | 10 620 | Отражено поступление от арендатора выкупной цены |
| 8 | Акт выбытия | 01-2 | 01-3 | 36 000 | Отражено выбытие основного средства  |
| 9 | Расчет | 02-1 | 01-2 | 27 000 | Списана сумма начисленной амортизации |
| 10 | Акт выбытия | 91-2 | 01-2 | 9 000 | Списана остаточная стоимость выбывшего основного средства |

Таблица 4

**Хозяйственные операции у арендатора**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Документ | Корреспонденция счетов | Сумма, рублей | Содержание операций |
| Дебет | Кредит |
|  Ежемесячно в течение срока действия договора аренды |
| 1 | Счет-фактура | 20 | 76-1 | 1500 | Начислена арендная плата за отчетный месяц |
| 2 | Счет-фактура | 19 | 76-1 | 270 | Начислена сумма НДС с арендной платы |
| 3 | Выписка банка | 76-1 | 51 | 1770 | Перечислена сумма арендной платы (с учетом НДС) |
| 4 | Счет-фактура | 68-2 | 19 | 270 | Произведен зачет НДС |
| По окончании срока действия договора аренды |
| 5 | Акт приемки |    | 001 |   36 000 | Объект основных средств списан с забалансового счета в оценке, определенной сторонами |
| 6 | Счет-фактура | 08-4 | 60 | 9 000 | Отражена стоимость выкупаемого объекта основных средств |
| 7 | Счет-фактура | 19 | 60 | 1 620 | Отражена сумма НДС по выкупленному основному средству |
| 8 | Выписка банка | 60 | 51 | 10 620 | Стоимость основного средства перечислена арендодателю |
| 9 | Акт приемки | 01 | 08-4 | 9 000 | Основное средство принято к учету в составе основных средств |
| 10 |  | 68 | 19 | 1 620 | Принята к вычету сумма НДС |

**2.3 Содержание арендованного имущества.**

**2.3.1. Текущий и капитальный ремонт**

Общий порядок распределения обязанностей сторон по содержанию арендованного имущества установлен ст. 616 Гражданского Кодекса РФ:

- Арендодатель производит за свой счет капитальный ремонт, если иного не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

- Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Однако договором стороны могут изменить распределение этих обязанностей.

К капитальному ремонту зданий и сооружений относятся работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их техническим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их экономические показатели.

Предупредительный (текущий) ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению износа конструкций и отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей.

Если арендодатель не исполняет возложенных на него обязанностей, то арендатор может поступить следующим образом:

- Произвести капитальный ремонт (например, в случае неотложной необходимости), а затем взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы

- Потребовать соответственного уменьшения арендной платы

- Потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

От того, как арендатор производил ремонт, согласно обязанности или по собственной воле, зависит порядок учета понесенных им расходов.

Если же арендатор без согласия арендодателя провел ремонт не по причине его неотложной необходимости, а исключительно по собственной прихоти, то понесенные им расходы возмещению арендодателем не подлежат. В случае если арендатор решил произвести капитальный ремонт, а затем взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы, он заключает договор на капитальный ремонт от своего имени. При этом расходы по ремонту должны быть собраны у него на отдельных субсчетах, открываемых к соответствующим счетам: 20 и др. Затем, после принятия решения о способе возмещения затраченных средств, расходы по ремонту списываются через счета по учету реализации как оказанная арендодателю услуга.

Арендатор.Дт сч. 20, субсч. "Затраты на капитальный ремонт арендованного имущества" – Кт сч. 62 “Расчеты с покупателями и заказчиками”Отражена стоимость услуг оказанных по ремонту арендованного имущества (если ремонт производит арендатор*)*

Д-т сч. 19 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" – Кт сч. 62 “Расчеты с покупателями и заказчиками” Отражена сумма НДС по выполненным работам

Если затраты на реализацию, арендаторзасчитывает в счет арендной платы или в счет ее уменьшения, то он делает следующие записи:

Дт сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" - Кт сч. 90 "Продажи" Начислена задолженность арендодателя за ремонт.

Д-т сч. 62 “Расчеты с покупателями и заказчиками” - К-т сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" Стоимость ремонта зачтена в счет арендной платы.

Арендодатель.Дт счетов 20, 26 - Кт сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" Отражены затраты по ремонту

Д-т сч. 19 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" - К-т сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" Отражена сумму НДС, подлежащего уплате за выполненный ремонт

В случае если в соответствии с условиями договора аренды стороны предусматривают вариант, когда капитальный ремонт делает арендодатель, расходы по произведенному ремонту он обязан списать на свои расходы. Но расчеты со строительной организацией производит арендатор по письменному поручению арендодателя. Оплата производится им в счет взаиморасчетов по арендной плате.

У **а**рендодателя будут сделаны проводки:

Дт. счетов 20,25, 26,44, субсчет "Затраты на капитальный ремонт арендованного помещения" - К-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" Отражена сумма услуг, оказанных ремонтно-строительными организациями (РСО) по ремонту арендованного имущества.

Д-т сч. 19 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" - К-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" Отражена сумма НДС, причитающегося к оплате подрядчикам за ремонт

Д-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" - К-т сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" Погашение задолженности арендатора по арендной плате за счет оплаты им задолженности арендодателя перед РСО

Арендатор. Д-т счетов 20, 26, 44, 19 - К-т сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" Начислена арендная плата и НДС, подлежащие оплате арендодателю.

Д-т сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" - К-т сч. 51 "Расчетный счет" Оплата счета РСО в счет арендной платы

При этом арендатор в платежном поручении должен указать, что перечисление производится в счет взаиморасчетов по арендной плате с выделением НДС, приходящегося на арендную плату.

Пример

Организацией произведен ремонт объекта основных средств, сданных в аренду. Ремонт выполнен силами сторонней организации. Стоимость работ составила 129 800 рублей, в том числе НДС – 19 800 рублей. Расходы на ремонт будут списываться на затраты на производство в течение 12 месяцев.

Таблица 5

**Хозяйственные операции у арендодателя**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Документ | Корреспонденция счетов | Сумма, рублей | Содержание операций |
| Дебет | Кредит |
| 1 | акт выполненных работ | 20 | 60 | 110 000 | Отражена стоимость проведенного ремонта  |
| 2 | Счет-фактура | 19 | 60 | 19 800 | Отражена сумма НДС со стоимости выполненных ремонтных работ |
| 3 | Расчет | 60 | 76 | 129 800 | Погашение задолженности арендатора по арендной плате за счет оплаты им задолженности арендодателя перед РСО |

Таблица 6

**Хозяйственные операции у арендатора**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Документ | Корреспонденция счетов | Сумма, рублей | Содержание операций |
| Дебет | Кредит |
| 1 | Счет-фактура | 20,19 | 76 | 129 800 | Начислена арендная плата и НДС, подлежащие оплате арен­додателю |
| 2 | Счет-фактура | 76 | 60 | 129 800 | Зачет арендной платы |
| 3 | Выписка банка | 60 | 51 | 129 800 | Оплата счета РСО |

**2.3.2 Улучшения арендованного имущества**

Помимо ремонта, который производится для поддержания имущества в пригодном для соответствующего использования состоянии, стороны договора аренды могут также производить улучшения объекта аренды. Причем улучшения признаются реконструкцией (модернизацией) арендуемого имущества.

Реконструкция здания – это комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей или его назначения, в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

ГК РФ разделяет улучшения на отделимые и неотделимые. Отделимые улучшения, произведенные арендатором могут быть демонтированы после окончания срока аренды без ущерба для арендуемого имущества. Они признаются объектами основных средств. Отделимые улучшения арендуемого имущества, если иное не предусмотрено договором аренды, принадлежат арендатору, а следовательно амортизируются последним. В случае, если договором предусмотрено условие о переходе права собственности на отделимые улучшения к арендодателю возможны два варианта:

1. Переход отделимых улучшений имущества от арендатора арендодателю за плату.

В этом случае объекты основных средств принимаются к учету арендодателем, который погашает их стоимость через амортизационные отчисления. У арендатора же возникают обязанности по уплате налога на прибыль и НДС с реализации имущества.

Пример***.***

Предприятие приобрело в аренду основные средства, процессе эксплуатации арендатором были приобретены отделимые улучшения на сумму 100 000 руб (без НДС), улучшения были оплачены арендодателем.

Таблица 7

**Хозяйственные операции у арендатора**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Корреспонденция счетов | Сумма, рублей | Содержание операций |
| Дебет | Кредит |
| 1 | 08 | 60 | 100000 | Отражена сумма затрат по улучшениям, произведенным силами сторонней организации |
| 2 | 19 | 60 | 18000 | Отражена сумма НДС, предъявленная поставщиком |
| 3 | 01-1 | 08 | 100000 | Отражен ввод в эксплуатацию произведенных улучшений  |
| 4 | 68 | 19 | 18000 | Принята к вычету сумма НДС, уплаченная поставщику |
| 5 | 60 | 51 | 118000 | Погашена задолженность перед поставщиком за произведенные улучшения  |
| 6 | 20,44 | 01-1 | 100000 | Отражено списание на затраты произведенных улучшений  |

Таблица 8

**Хозяйственные операции у арендодателя**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Корреспонденция счетов | Сумма, рублей | Содержание операций |
| Дебет | Кредит |
| 1 | 08 | 76 | 100000 | Отражена в составе вложений во внеоборотные активы сумма произведенных арендатором улучшений |
| 2 | 01 | 08 | 100000 | Произведенные улучшения списаны на увеличение балансовой стоимости переданного в аренду имущества либо учтены в качестве отдельного объекта основных средств |
| 3 | 76 | 51 | 100000 | Возмещена арендатору стоимость произведенных улучшений |

1. Переход отделимых улучшений имущества от арендатора арендодателю безвозмездно.

В данной ситуации первоначальная стоимость основных средств- отделимых улучшений, будет определяться как сумма, в которую оно оценено соответствующими сторонами. Арендатор уплачивает НДС с безвозмездной реализации имущества, а арендодатель включает стоимость отделимых улучшений в состав внереализационных доходов.

Неотделимыми называются улучшения, демонтировать которые нельзя, не причинив вреда улучшенному имуществу.

Если договор аренды составлен так, что арендодатель должен возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, то и право амортизации этих капитальных вложений возникает именно у арендодателя. На практике широко распространено возмещение арендодателем затрат на улучшение арендованного имущества за счет соответственного уменьшения размера арендной платы.

Арендодатель может учитывать неотделимые улучшения как отдельный объект основных средств, либо включить их стоимость в балансовую стоимость “улучшенного” объекта основных средств.

Дт сч. 08 “Вложения во внеоборотные активы” –Кт сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсч. 3 “Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам” Произведенные арендатором улучшения арендованного имущества отражается в составе капитальных вложений, уменьшающих арендную плату

Дт сч. 01 “Основные средства” – Кт сч. 08 “Вложения во внеоборотные активы” Сумма капитальных вложений относится на увеличение стоимости основных средств.

У арендатора: Дт сч. 08 “Вложения во внеоборотные активы” – Кт сч. 10, 70,69 и др. Отражена сумма капитальных вложений

Дт сч. 01 “Основные средства” – Кт сч. 08 “Вложения во внеоборотные активы” Сумма капитальных вложений, учитывается в составе собственных основных средств как отдельный инвентарный объект.

По окончанию срока действия аренды будет сделана запись:

Дт сч. 01 “Основные средства”, субсч. “Выбытие основных средств” – Кт сч. 01 “Основные средства” Отражена стоимость неотделимых улучшений, передаваемых арендодателю

Дт сч. 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсч. 3 “Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам” - Кт сч. 01 “Основные средства”, субсч. “Выбытие основных средств” Сумма осуществленных капитальных вложений уменьшает арендную плату

В договоре может быть и не указана обязанность собственника возмещать затраты арендатора на неотделимые улучшения. В этом случае эти неотделимые улучшения собственник объекта основных средств фактически приобретает безвозмездно. Причем собственником улучшений арендодатель становится только после возвращения ему имущества, ранее переданного в аренду. До тех пор пока действует договор аренды, неотделимые улучшения принадлежат арендатору и он амортизирует капитальные вложения самостоятельно. У арендодателя отражается рыночная стоимость безвозмездно полученных основных средств:

Дебет 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 4 «Приобретение отдельных объектов основных средств» - Кредит 98 «Доходы будущих периодов», субсчет 2 «Безвозмездные поступления».

По мере признания в отчетном периоде внереализационных доходов, в данном случае по мере начисления амортизации по безвозмездно полученному имуществу, в бухгалтерском учете производится запись:

Дебет 98 «Доходы будущих периодов» субсчет 2 «Безвозмездные поступления» - Кредит 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет 1 «Прочие доходы».

Пример***.***

Арендатор возвращает арендодателю основное средство. В течение срока договора аренды основное средство было улучшено, стоимость улучшений составила 18 480 рублей и была принята к учету в качестве отдельного объекта основных средств. Сумма накопленной амортизации на момент возврата основного средства арендодателю составила 6160 рублей. Рыночная стоимость на момент передачи составила 13 000 руб.

**Хозяйственные операции у арендатора** Таблица 9

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Корреспонденция счетов | Сумма, рублей | Содержание операций |
| Дебет | Кредит |
| 1 | 02 | 01 | 6 160 | Списана стоимость начисленной амортизации |
| 2 | 91-2 | 01 | 12 320 | Списана остаточная стоимость переданных улучшений |
| 3 | 91-2 | 68 | 2 218 | Начислен НДС со стоимости безвозмездной передачи  |
| 4 | 99 | 91-9 | 14 538 | Списан убыток |
| 5 | 99 | 68 | 2 957 | Отражено постоянное налоговое обязательство |

**Хозяйственные операции у арендодателя**  Таблица 10

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Корреспонденция счетов | Сумма, рублей | Содержание операций |
| Дебет | Кредит |
| 1 | 08 | 98-2 | 13 000 | Отражена рыночная стоимость принятых от арендатора улучшений |
| 2 | 01 | 08 | 13 000 | Увеличена стоимость улучшенного объекта основных средств |
| 3 | 20 | 02 | 1000 | Отражена сумма начисленной амортизации (ежемесячно), оставшийся СПИ 13 лет |
| 4 | 98-2 | 91-1 | 1300 | Отражена сумма безвозмездно полученного имущества, учитываемая в составе внереализационных доходов (ежемесячно) 10% |

**2.4. Учет эксплуатационных услуг при аренде имущества.**

Расчеты между сторонами по договору аренды, связанные с оплатой коммунальных услуг, всегда относились к разряду спорных.

 Варианты оплаты коммунальных расходов арендатора.

Для учета в целях налогообложения коммунальных услуг сторонами по договору аренды проще всего, чтобы арендатор заключал отдельные договоры с соответствующими организациями энерго-, водо-, газоснабжения, «мусоровозчиками». Однако в этом случае обе стороны могут столкнуться со значительными трудностями, связанными с техническим выполнением такого коммунального обслуживания. Поэтому арендатор помещения или его части не работает с коммунальными службами напрямую. В этом случае существует два варианта возмещения расходов арендодателя по этим договорам в части услуг, потребленных арендатором:

- Включить стоимость потребленных арендатором коммунальных услуг в арендную плату.

- Возмещать арендодателю коммунальные расходы отдельно от арендной платы.

О включении коммунальных расходов в состав арендной платы**.**

Арендная плата, указанная в договоре, может как включать, так и не включать суммы коммунальных платежей. Если непосредственно в договоре указано, что размер арендной платы определен с учетом коммунальных платежей, отдельно сумма последних может не указываться. Эта фиксированная сумма арендной платы пересматривается, как правило ежегодно при перезаключении или пролонгации предыдущего договора.

 Однако энергопотребление, как правило, не бывает константой, поэтому зафиксировать арендную плату с учетом стоимости коммунальных услуг в абсолютной сумме довольно проблематично.

Арендная плата может определяться в виде суммы, состоящей из двух слагаемых:

- постоянной стоимости арендуемой площади;

- переменной стоимости коммунальных услуг.

У арендодателя доходы (расходы) по сданному в аренду имуществу отражаются либо как доходы (расходы) от обычных видов деятельности, либо как операционные доходы (расходы). Вся сумма арендной платы облагается НДС. Если арендодатель является плательщиком НДС, то он должен выставить арендатору счет-фактуру на всю сумму арендной платы. В данном случае не надо выделять отдельной строкой суммы коммунальных платежей как в счете на оплату, так и в счете-фактуре. НДС выставленный коммунальными службами, принимается к вычету с регистрацией «коммунальных» счетов-фактур в книге покупок на полную сумму.

У арендатора расходы по арендной плате являются прочими расходами по обычным видам деятельности.

Об использовании компенсации при возмещении коммунальных расходов

Широко распространен такой вариант расчетов по договору аренды: арендатор компенсирует арендодателю стоимость потребленных коммунальных услуг отдельно от арендной платы. То есть указанные платежи производятся независимо друг от друга.

Возмещение арендатором стоимости коммунальных услуг на основании выставленного счета нельзя рассматривать как арендную плату, оно же и не может быть квалифицировано и как договор оказания коммунальных услуг. К тому же, компенсация не является доходом.

В соответствии с последними изменениями ни арендодатель, ни арендатор не вправе принять к вычету НДС в части коммунальных услуг, потребленных арендатором. Использовавшийся ранее метод выставления счетов-фактур арендатору на стоимость потребленных услуг является неприменимым, так как арендодатель не является энергоснабжающей организацией для арендатора, поскольку сам получает электроэнергию в качестве абонента. Арендодатель вправе принять к вычету не весь НДС, выставленный энергетиками, а только ту его часть, которая соответствует энергоресурсам, потребленным самим арендодателем.

Арендодатель выписывает арендатору только счет на сумму доли «энергетических» расходов арендатора, подлежащую возмещению, без выделения в счете суммы НДС. Эта сумма у арендодателя не подлежит отражению ни в налоговом учете, ни в книгах продаж и покупок.

Арендатор, получив счет к оплате, всю сумму по счету учитывает в составе расходов в целях налогообложения прибыли.

Пример

По договору аренды арендатор компенсирует арендодателю 20% расходов по оплате электроэнергии, потребленной в соответствии с показаниями счетчика арендодателя. Доли платежей определяются исходя из соотношения площадей, занимаемых партнерами. Арендодатель получил от энергетиков счет и счет-фактуру за текущий месяц на сумму 11 800 руб. (в том числе НДС 1800 руб.).

Арендодатель. Таблица 11.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Первичный документ** | **Дт** | **Кт** | **Сумма руб.** | **Содержание операции** |
| 1 | Счет за потребленную электроэнер-гию | 26(25) | 60 | 8000 | Отражены расходы в сумме потребленной электроэнергии (10 000руб. \* 80%) |
| 2 | Счет-фактура, Бухгалтерская справка-расчет | 19 | 60 | 1440 | Отражена часть НДС, предъявленного энергетиками, которая соответствует «собственным расходам» арендодателя на электроэнергию (1800руб.\*80%) |
| 3 | Счет арендатору на компенсацию расходов | 76 | 60 | 2360 | Арендатору предъявлена сумма расходов по электроэнергии, подлежащая возмещению (11 800руб.\*20%) |
| 4 | Счет-фактура | 68 | 19 | 1440 | Принята к учету сумма НДС, соответствующая «собственным» расходам арендодателя на электроэнергию |
| 5 | Выписка банка по расчетному счету | 60 | 51 | 11 800 | Оплачен счет за электроэнергию |
| 6 | Выписка банка по расчетному счету | 51 | 76 | 2360 | Получена компенсация расходов на электроэнергию от арендатора |

Арендатор***.*** Таблица 12

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  **№/п** | **Первичный документ** | **Дт** | **Кт** | **Сумма руб.** | **Содержание операции** |
| 1 | Счет за потребленную электроэнер-гию | 26(25) | 76 | 2360 | Отражены расходы на электроэнергию в полной сумме, компенсируемой арендодателю |
| 2 | Выписка банка по расчетному счету | 76 | 51 | 2360 | Оплачен счет арендодателя |

Как видно из примера, такой вариант учета коммунальных расходов невыгоден арендатору – плательщику НДС, так как НДС, уплаченный арендодателю в составе возмещения коммунальных платежей не принимается к вычету, а учитывается при налогообложении прибыли. К «возмещению» «входного» НДС можно приравнять уменьшение налога на прибыль, на сумму, равную 24% от суммы налога.

**ЗАДАЧА №1**

Требуется отразить на счетах бухгалтерского учета хозяйственные операции за декабрь. Произвести необходимые расчеты. Составить оборотную ведомость по синтетическим счетам и баланс на 01.01.09.

При решении учесть следующие аспекты, зафиксированные в учетной политике.

1. Выручка от реализации продукции (работ, услуг) в целях налогообложения признается “по мере отгрузки”.
2. Готовая продукция учитывается по плановой себестоимости с использованием 40 счета «Выпуск продукции (работ, услуг)» (согласно Плана счетов, утвержденному приказом МФ РФ от 31.10.2000 №94н).

# Исходные данные

***Сальдо по счетам на 01.12.08 года из Главной книги***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ Счета*** | ***Сумма, руб.*** | ***№ Счета*** | ***Сумма, руб.*** |
| 01020405081019204344505152 | 930000 А193430 П3350 А1500 П5340 А280800 А3200 А100100 А386200 А380 А940 А487980 А30000 А | 60626869707176998083846667 | 238100 П380200 А7140 П5300 П28600 П2600 АДт 4000 Кт 2990А-П28460 П1850000 П38500 П185670 П28400 П7000 П |

***Хозяйственные операции за декабрь***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование хозяйственной операции** | **Сумма,руб** |
| 123456789101112.1314151617181920212223 | Оприходована на склад готовая продукция по плановой себестоимости.Списана фактическая производственная себестоимость готовой продукции.Списано отклонение фактической себестоимости от плановой.Отгружена продукция и предъявлен счет покупателям по договорной цене с НДС.Списана себестоимость реализованной продукцииНачислен НДС по реализованной продукции Списаны коммерческие расходыПроизведен пересчет остатка средств на валютном счете на сумму положительной курсовой разницыНачислены налоги в бюджет, относимые на финансовый результатНачислены и поступили на р/с штрафы за нарушение условий контрактаЗачислены на р/с денежные средства от покупателей.Получено безвозмездно оборудованиеа) первоначальная стоимостьб) износПроизведена ликвидация объекта основных средств по причине износаа) первоначальная стоимостьб) износ на момент выбытияв) оприходован металлолом от ликвидации объектаОприходованы выявленные при инвентаризации неучтенные объекты основных средств.Проданы нематериальные активы а) первоначальная стоимостьб) амортизация на момент продажив) выставлен счет покупателю по договорной цене с НДСг) начислен НДС по реализованным активамВозвращен кредит банкуНачислена зарплата производственным рабочимНачислен ЕСН на з/платуОпределен финансовый результат от реализации продукции в конце месяцаОпределен финансовый результат по прочим операциямНачислен налог на прибыль за декабрьПроизведена реформация балансаЗакрыты субсчета к 90 и 91 счету | 2900028400 ?23600102003600150320760500201002000065001500095008001180014008001416216700020000 ? ? ? ? ? ? |

1. Д43 К40 29000 8. Д52 К91 320

2. Д40 К20 28400 9. Д99 К68 760

3. Д90-2 К40 -600 10. Д51 К91-1 500

4. Д62 К90-1 23600 11. Д51 К62 20100

5. Д90-2 К43 10200 12. Д08 К98-2 20000

6. Д90-3 К68 3600 Д98-2 К91 6500

7. Д90-2 К44 150

13. Д01-1 К01 15000 16. Д66 К51 7000

 Д02 К01-1 9500 17. Д20 К70 20000

 Д91-2 К01-1 5500 18. Д70 К68 5200

 Д10 К91-1 800 19. Д90-9 К99 10250

 20. Д91-1 К99 15020

14. Д08 К91-1 11800 21. Д99 К68 6064,80

15. Д05 К04 800 Д99 К84 46905,20

 Д91-2 К04 600

 Д76 К91-1 1416

 Д91-2 К68 216

Д\_\_\_\_\_90\_\_\_\_\_\_\_К Д\_\_\_\_\_\_91\_\_\_\_\_\_\_К Д\_\_\_\_\_\_99\_\_\_\_\_\_К

10200 5500 320 сальдо 28460

3600 23600 600 6500 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

150

-600 216 800 6064,8 15020

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 500 760 10250

13350 23600 11800 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 1416 6824,8 25270

10250 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 6316 21336 46905,2

 0 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 15020 46905,20

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 0 0

 Оборотная ведомость по синтетическим счетам

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № счета | Названиесчета | Сальдо на начало периода | Обороты  | Сальдо на конец периода |
|  |  |  Д |  К  |  Д | К |  Д |  К |
| 01  | Основные средства | 930000 |  | 15000 | 30000 | 915000 |  |
| 02 | Амортизация основных средств |  | 193430 | 9500 |  |  | 183930 |
| 04 | НМА | 3350 |  |  | 1400 | 1950 |  |
| 05  | Амортизация НМА |  | 1500 | 800 |  |  | 700 |
| 08 | Вложения во внеоборотные активы | 5340 |  | 31800 |  | 37140 |  |
| 10 | Материалы | 280800 |  | 800 |  | 281600 |  |
| 19 | НДС по приобретенным ср.  | 3200 |  |  |  | 3200 |  |
| 20 | Основное производство | 100100 |  | 25200 | 28400 | 96900 |  |
| 40 |  |  |  | 28400 | 28400 |  |  |
| 43 | Готовая продукция | 386200 |  | 29000 | 10200 | 405000 |  |
| 44 | Затраты по реализации | 380 |  |  | 150 | 230 |  |
| 50 | Касса  | 940 |  |  |  | 940 |  |
| 51  | Р/счет | 487980 |  | 20600 | 7000 | 501580 |  |
| 52 | Валют/счет | 30000 |  |  |  | 30320 |  |
| 60 | Расчеты с поставщиками |  | 238100 |  |  |  | 238100 |
| 62 | Расчеты с покупателями | 380200 |  | 23600 | 20100 | 383700 |  |
| 68 | Расчеты по налогам |  | 7140 |  | 15840,8 |  | 22980,8 |
| 69 | Расчеты с внебюджетными организациями |  | 5300 |  |  |  | 5300 |
| 70 | Расчеты по зар/плате |  | 28600 |  | 20000 |  | 48600 |
| 71 | Расчеты с подотчетными лиц | 2600 |  |  |  | 2600 |  |
| 76 | Разные дебиторы и кредиторы | 4000 | 2990 | 1416 |  | 5416 | 2990 |
| 90 |  |  |  | 23600 | 23600 |  |  |
| 91 |  |  |  | 21336 | 21336 |  |  |
| 99 | Финансовый результат |  | 28460 | 53730 | 25270 |  | - |
| 98 | Доходы буд.период |  |  | 6500 | 20000 |  | 13500 |
| 80 | Уставный капитал |  | 1850000 |  |  |  | 1850000 |
| 83 | Добавочный капит |  | 38500 |  |  |  | 38500 |
| 84 | Нераспределенная прибыль |  | 185670 |  | 46905,20 |  | 232575,2 |
| 66 | Краткосрочные кредиты и займы |  | 28400 | 7000 |  |  | 21400 |
| 67 | Долгосрочные кредиты и займы |  | 7000 |  |  |  | 7000 |
|  | **Итого**  | **2615090** | **2615090** | **298602** | **29860** | **2665576** | **2665576** |

# Бухгалтерский баланс

на 01 января 2009 года

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Актив | Код по-казателя | На начало отчетного года | На конец отчет-ного периода |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**Нематериальные активы | 110 | 2 | 1 |
| Основные средства | 120 | 737 | 731 |
| Незавершенное строительство | 130 |  |  |
| Доходные вложения в материальные ценности | 135 |  |  |
| Долгосрочные финансовые вложения | 140 |  |  |
| Отложенные налоговые активы | 145 |  |  |
| Прочие внеоборотные активы | 150 | 5 | 37 |
| Итого по разделу I | 190 | 744 | 769 |
| **II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**Запасы | 210 | 767 | 784 |
| в том числе:сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 211 | 281 | 282 |
| животные на выращивании и откорме | 212 |  |  |
| затраты в незавершенном производстве | 213 | 100 | 97 |
| готовая продукция и товары для перепродажи | 214 | 386 | 405 |
| товары отгруженные | 215 |  |  |
| расходы будущих периодов | 216 |  |  |
| прочие запасы и затраты | 217 |  |  |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 220 | 3 | 3 |
| Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты) | 230 |  |  |
| в том числе покупатели и заказчики | 231 |  |  |
| Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) | 240 | 387 | 392 |
| в том числе покупатели и заказчики | 241 | 380 | 384 |
| Краткосрочные финансовые вложения | 250 |  |  |
| Денежные средства | 260 | 519 | 533 |
| Прочие оборотные активы | 270 |  |  |
| Итого по разделу II | 290 | 1676 | 1712 |
| БАЛАНС | 300 | 2420 | 2481 |

Форма 0710001 с. 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Пассив | Код по-казателя | На начало отчетного периода | На конец отчет-ного периода |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ**Уставный капитал | 410 | 1850 | 1850 |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров | 411 | () | () |
| Добавочный капитал | 420 | 39 | 39 |
| Резервный капитал | 430 |  |  |
| в том числе:резервы, образованные в соответствии с законодательством | 431 |  |  |
| резервы, образованные в соответствии с учредительными документами | 432 |  |  |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 470 | 214 | 233 |
| Итого по разделу III | 490 | 2103 | 2122 |
| **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**Займы и кредиты | 510 |  |  |
| Отложенные налоговые обязательства | 515 |  |  |
| Прочие долгосрочные обязательства | 520 |  |  |
| Итого по разделу IV | 590 |  |  |
| **V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**Займы и кредиты | 610 | 35 | 28 |
| Кредиторская задолженность | 620 | 282 | 318 |
| в том числе:поставщики и подрядчики | 621 | 238 | 238 |
| задолженность перед персоналом организации | 622 | 29 | 49 |
| задолженность перед государственными внебюджетными фондами | 623 | 5 | 5 |
| задолженность по налогам и сборам | 624 | 7 | 23 |
| прочие кредиторы | 625 | 3 | 3 |
| Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов | 630 |  |  |
| Доходы будущих периодов | 640 |  | 13 |
| Резервы предстоящих расходов | 650 |  |  |
| Прочие краткосрочные обязательства | 660 |  |  |
| Итого по разделу V | 690 | 317 | 359 |
| **БАЛАНС** | 700 | 2420 | 2481 |
| **СПРАВКА о наличии ценностей,учитываемых на забалансовых счетах** |  |  |  |
| Арендованные основные средства | 910 |  |  |
| в том числе по лизингу | 911 |  |  |
| Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение | 920 |  |  |
| Товары, принятые на комиссию | 930 |  |  |
| Списанная в убыток задолженность неплатежеспособность дебиторов | 940 |  |  |
| Обеспечения обязательств и платежей полученные | 950 |  |  |
| Обеспечения обязательств и платежей выданные | 960 |  |  |
| Износ жилищного фонда | 970 |  |  |
| Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов | 980 |  |  |
| Нематериальные активы, полученные в пользование | 990 |  |  |
|  |  |  |  |

**ЗАДАЧА № 2**

Дополним вышеуказанный пример следующими хозяйственными операциями:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№*** | ***Наименование хозяйственной операции*** | ***Сумма, руб.*** |
| 1 | Выплачены из кассы организации заработная плата работникам | 28000 |
| 2 | Удержан налог на доходы физических лиц из заработной платы работников | 2600 |
| 3 | Поступили денежные средства от покупателя нематериальных активов | 1416 |
| 4 | Удержана из заработной платы сотрудника часть стоимости путевки | 1000 |
| 5 | Выданные работнику подотчетные суммы зачтены в счет заработной платы  | 600 |
| 6 | Удержаны из заработной платы работника суммы материального ущерба | 200 |
| 7 | Удержана из заработной платы работников суммы по исполнительным листам  | 350 |
| 8 | Выданы работникам организации материальные ценности в счет погашения задолженности по оплате труда | 600 |
| 9 | Получены денежные средства с расчетного счета | 28000 |

1. Д70 К50 28000 6. Д70 К73-2 200

2. Д70 К68 2600 7. Д70 К76-4 350

3. Д51 К76 1416 8. Д70 К91-1 600

4. Д70 К69-1 1000 9. Д50 К51 28000

5. Д70 К71 600

Оборотная ведомость по синтетическим счетам

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № счета | Названиесчета | Сальдо на начало периода | Обороты  | Сальдо на конец периода |
|  |  |  Д |  К  |  Д | К |  Д |  К |
| 01  | Основные средства | 930000 |  | 15000 | 30000 | 915000 |  |
| 02 | Амортизация основных средств |  | 193430 | 9500 |  |  | 183930 |
| 04 | НМА | 3350 |  |  | 1400 | 1950 |  |
| 05  | Амортизация НМА |  | 1500 | 800 |  |  | 700 |
| 08 | Вложения во внеоборотные активы | 5340 |  | 31800 |  | 37140 |  |
| 10 | Материалы | 280800 |  | 800 |  | 281600 |  |
| 19 | НДС по приобретенным ср.  | 3200 |  |  |  | 3200 |  |
| 20 | Основное производство | 100100 |  | 25200 | 28400 | 96900 |  |
| 40 |  |  |  | 28400 | 28400 |  |  |
| 43 | Готовая продукция | 386200 |  | 29000 | 10200 | 405000 |  |
| 44 | Затраты по реализации | 380 |  |  | 150 | 230 |  |
| 50 | Касса  | 940 |  | 28000 | 28000 | 940 |  |
| 51  | Р/счет | 487980 |  | 22016 | 35000 | 474996 |  |
| 52 | Валют/счет | 30000 |  | 320 |  | 30320 |  |
| 60 | Расчеты с поставщиками |  | 238100 |  |  |  | 238100 |
| 62 | Расчеты с покупателями | 380200 |  | 23600 | 20100 | 383700 |  |
| 68 | Расчеты по налогам |  | 7140 |  | 18584,8 |  | 25724,8 |
| 69 | Расчеты с внебюджетными организациями |  | 5300 |  | 1000 |  | 6300 |
| 70 | Расчеты по зар/плате |  | 28600 | 33350 | 20000 |  | 15250 |
| 71 | Расчеты с подотчетными лиц | 2600 |  |  | 600 | 2000 |  |
| 73 |  |  |  |  | 200 |  | 200 |
| 76 | Разные дебиторы и кредиторы | 4000 | 2990 | 1416 | 1766 | 5416 | 4756 |
| 90 | Продажи |  |  | 23600 | 23600 |  |  |
| 91 | Прочие доходы и расходы |  |  | 21936 | 21936 |  |  |
| 99 | Финансовый результат |  | 28460 | 54330 | 25870 |  | - |
| 98 | Доходы буд.период |  |  | 6500 | 20000 |  | 13500 |
| 80 | Уставный капитал |  | 1850000 |  |  |  | 1850000 |
| 83 | Добавочный капитал |  | 38500 |  |  |  | 38500 |
| 84 | Нераспределенная прибыль |  | 185670 |  | 47361,20 |  | 233031,2 |
| 66 | Краткосрочные кредиты и займы |  | 28400 | 7000 |  |  | 21400 |
| 67 | Долгосрочные кредиты и займы |  | 7000 |  |  |  | 7000 |
|  | **Итого**  | **2615090** | **2615090** | **362568** | **362568** | **2638392** | **2638392** |

# Бухгалтерский баланс

на 01 января 2009 года

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Актив | Код по-казателя | На начало отчетного года | На конец отчет-ного периода |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**Нематериальные активы | 110 | 2 | 1 |
| Основные средства | 120 | 737 | 731 |
| Незавершенное строительство | 130 |  |  |
| Доходные вложения в материальные ценности | 135 |  |  |
| Долгосрочные финансовые вложения | 140 |  |  |
| Отложенные налоговые активы | 145 |  |  |
| Прочие внеоборотные активы | 150 | 5 | 37 |
| Итого по разделу I | 190 | 744 | 769 |
| **II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**Запасы | 210 | 767 | 784 |
| в том числе:сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 211 | 281 | 282 |
| животные на выращивании и откорме | 212 |  |  |
| затраты в незавершенном производстве | 213 | 100 | 97 |
| готовая продукция и товары для перепродажи | 214 | 386 | 405 |
| товары отгруженные | 215 |  |  |
| расходы будущих периодов | 216 |  |  |
| прочие запасы и затраты | 217 |  |  |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 220 | 3 | 3 |
| Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты) | 230 |  |  |
| в том числе покупатели и заказчики | 231 |  |  |
| Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) | 240 | 387 | 391 |
| в том числе покупатели и заказчики | 241 | 380 | 384 |
| Краткосрочные финансовые вложения | 250 |  |  |
| Денежные средства | 260 | 519 | 506 |
| Прочие оборотные активы | 270 |  |  |
| Итого по разделу II | 290 | 1676 | 1684 |
| БАЛАНС | 300 | 2420 | 2453 |

Форма 0710001 с. 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Пассив | Код по-казателя | На начало отчетного периода | На конец отчет-ного периода |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ**Уставный капитал | 410 | 1850 | 1850 |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров | 411 | 0 | 0 |
| Добавочный капитал | 420 | 39 | 39 |
| Резервный капитал | 430 |  |  |
| в том числе:резервы, образованные в соответствии с законодательством | 431 |  |  |
| резервы, образованные в соответствии с учредительными документами | 432 |  |  |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 470 | 214 | 233 |
| Итого по разделу III | 490 | 2103 | 2122 |
| **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**Займы и кредиты | 510 |  |  |
| Отложенные налоговые обязательства | 515 |  |  |
| Прочие долгосрочные обязательства | 520 |  |  |
| Итого по разделу IV | 590 |  |  |
| **V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**Займы и кредиты | 610 | 35 | 28 |
| Кредиторская задолженность | 620 | 282 | 290 |
| в том числе:поставщики и подрядчики | 621 | 238 | 238 |
| задолженность перед персоналом организации | 622 | 29 | 15 |
| задолженность перед государственными внебюджетными фондами | 623 | 5 | 6 |
| задолженность по налогам и сборам | 624 | 7 | 26 |
| прочие кредиторы | 625 | 3 | 5 |
| Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов | 630 |  |  |
| Доходы будущих периодов | 640 |  | 13 |
| Резервы предстоящих расходов | 650 |  |  |
| Прочие краткосрочные обязательства | 660 |  |  |
| Итого по разделу V | 690 | 317 | 331 |
| **БАЛАНС** | 700 | 2420 | 2453 |
| **СПРАВКА о наличии ценностей,учитываемых на забалансовых счетах** |  |  |  |
| Арендованные основные средства | 910 |  |  |
| в том числе по лизингу | 911 |  |  |
| Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение | 920 |  |  |
| Товары, принятые на комиссию | 930 |  |  |
| Списанная в убыток задолженность неплатежеспособность дебиторов | 940 |  |  |
| Обеспечения обязательств и платежей полученные | 950 |  |  |
| Обеспечения обязательств и платежей выданные | 960 |  |  |
| Износ жилищного фонда | 970 |  |  |
| Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов | 980 |  |  |
| Нематериальные активы, полученные в пользование | 990 |  |  |
|  |  |  |  |

**Заключение**

Договор аренды – один из самых распространенных договоров, применяемых в хозяйственной деятельности различными предприятиями и индивидуальными предпринимателями. В условиях перехода предприятия к рынку значительно возрастает роль бухгалтерского учета как важнейшего средства получения полной и достоверной информации об имуществе предприятия и его обязательствах и своевременного доведения этих сведений до пользователей. Последствия экономического кризиса, затронувшие практически всех субъектов предпринимательской деятельности, привели к тому, что в настоящее время заключение договоров аренды недвижимого имущества, особенно небольшими предприятиями, не имеющими достаточного количества собственных денежных средств, приобрело еще большее распространение. Аренда имущества для большинства субъектов предпринимательства представляется с экономической точки зрения более выгодной, чем приобретение этого имущества в собственность.

Однако несмотря на достаточно обширную практику применения договоров аренды проблемы, связанные с их заключением, исполнением, а также учетом и налогообложением хозяйственных операций, возникающих в рамках арендных правоотношений, остаются актуальными и сейчас.

В связи с расширением прав предприятий в области постановки и ведения бухгалтерского учета перед бухгалтерскими службами возникает проблема оптимальной организации учета различных объектов: основных средств, процессов производства и реализации, расчетов, капитальных и финансовых вложений и др.

Можно выделить ряд факторов, влияющих на состояние аренды в России:

1. Несовершенная законодательная и нормативная база в области налогообложения, бухгалтерского учета, валютного, таможенного регулирования, в страховой, залоговой сфере и частые изменения в отношении арендных отношений. По мнению специалистов, это один из самых критичных моментов, влияющих на аренду в России.

2. Государственная промышленная политика с учетом особенностей российского инвестиционного процесса и рынка в целом. Государством должны быть определены приоритеты в области экономики, источники финансирования государственных программ и выбора инструментов их реализации, устранены административные барьеры. Именно эти приоритеты могли бы стать лидерами экономического роста.

3. Неразвитость системы управления рисками, прежде всего со стороны государства. Одним из существенных условий стабильности лизингового рынка является разработка специализированной методологии управления рисками, которая сегодня отсутствует.

В случае решения этих проблем возможно значительное расширение рынка арендных услуг, что благотворно повлияет на общую экономическую ситуацию в стране.

**Список литературы**

1. Бухгалтерский учет: учебник/ Кондраков Н.П. - М: ИНФРА-М, 2001
2. Бухгалтерский учет: Учеб. Пособие / А.М. Андросов – М.: Андросов, 2000
3. Бухгалтерский(финансовый) учет: Курс лекций /О.А. Замотаева – Н.Н.: ФГОУ ВПО ВГАВТ, 2005
4. Ведина Е.Л., Гужелева Л.В. Расходы делим «по-братски»// Главная книга. – 2006. - №10 – С. 31-36.
5. Вейнберг А.Ю., Воробьева Л.В. и др. Аренда: учет, налоги, право: Справочник. – М.: Статус-Кво, 2005г
6. Гражданский Кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 года (с изменениями от 02.02.2006 N 19-ФЗ) №14-ФЗ
7. Гусаковская Е.Г. Расходы на содержание арендованного имущества: как учесть в целях налогообложения.//Бухгалтерский учет. – 2006. - №10 – с. 16-19
8. Жуков В.Н. Учет операций с недвижимостью: покупка, строительство, аренда. // Бухгалтерский учет – 2006. - №18 – С.12-20
9. Информационное письмо «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой », утв. Президиумом ВАС РФ от 11.01.2002 № 66
10. Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. – М.:Финансы и статистика, 2000
11. Костин А.А. Налоговые последствия отделимых и неотделимых улучшений арендованного имущества. //Бухгалтерский учет – 2006. - №13 – С.29-31
12. Косарев Д.И. Комментарии к Письму Министерства финансов РФ «Амортизация капвложений по арендованному имуществу».// Нормативные акты для бухгалтера. – 2006. - №18 – с.24-26
13. Методики определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утв. Постановлением Госстроя РФ от 05.03.04 г. № 15/1 (МДС 81-35.2004)
14. Налоговый кодекс РФ от 31.07.1998 (с изменениями на 06.06.2005 №58-ФЗ.)
15. Письмо Министерства финансов РФ «О применении НДС
 в отношении сумм, перечисленных арендатором арендодателю в порядке компенсации расходов по оплате электроэнергии» от 03.03.2006 № 03-04-15/52
16. Письмо Министерства финансов РФ «Амортизация капвложений по арендованному имуществу» от 28.08.2006 № 03-03-04/1/640
17. Письмо Министерства финансов РФ «Налоговый учет расходов на ремонт и монтаж неотделимых улучшений арендованного имущества» от 27.07.2006 № 03-03-04/2/183
18. План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по применению, утв. Приказом МФ РФ от 31 октября 200 г. № 94н
19. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утв. Приказом МФ РФ от 30.03.01 № 26н.
20. Порваткин Г.М., Михайлов К.А. Правовое регулирование аренды недвижимого имущества. – М.: Финансовая газета, 2006
21. Рюмин С.С.Комментарии к Письму Министерства финансов РФ от 03.03.2006 № 03-04-15/52 //Нормативные акты для бухгалтера. – 2006. - №7 – с.60-63
22. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ

#### Приложение 1

ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

 "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_ кв. м для организации столовой. При этом оборудование, передаваемое вместе с арендуемым помещением, передается согласно акту приема-передачи оборудования, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Помещения и оборудование сдаются в аренду сроком на \_\_\_ года, с "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года по "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке и распространяет свое действие на период с момента подписания договора и до момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора аренды оплачиваются в равных долях сторонами настоящего договора.

1.3. Реорганизация организации-арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения договора.

1.4. В течение срока, указанного в п. 1.2., Арендатор не вправе передавать арендуемое помещение и оборудование в пользование или в субаренду третьим лицам.

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан:

а) по первому требованию Арендатора с момента подписания настоящего договора передать в пользование указанные в п. 1.1. помещение и оборудование Арендатору по актам приемки-передачи, в которых должно быть подробно указано техническое состояние помещения и оборудования на момент сдачи в аренду;

б) обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

в) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий. Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе;

г) производить капитальный ремонт помещения и оборудования в случае необходимости.

2.2. Арендатор обязан:

а) использовать арендуемое помещение и оборудование только в целях, указанных в п. 1.1 договора;

б) содержать помещение и оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную безопасность;

в) своевременно вносить арендную плату;

г) не производить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя;

д) при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок;

е) если арендуемое помещение или оборудование в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю;

ж) письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о предстоящем освобождении помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, сдать помещение и оборудование по акту в исправном состоянии;

з) по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещения, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим договором;

и) за свой счет производить текущий и косметический ремонт арендуемого помещения, текущий ремонт оборудования;

к) оплачивать коммунальные платежи, счета за телефон, электроэнергию, воду согласно отдельным договорам, которые Арендатор обязан заключить с соответствующими организациями после вступления в силу настоящего договора;

л) для организации работы столовой получить в государственных и муниципальных органах все необходимые для осуществления этой деятельности разрешения и документы

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Арендная плата устанавливается из расчета \_\_\_\_\_\_\_ за один кв. м в сумме, эквивалентной курсу доллара в рублях на день оплаты, что в итоге составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за один квартал, включая НДС – 20% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Арендная плата за пользование оборудованием включается в состав арендной платы за пользование помещением.

3.2. Платежи, предусмотренные п. 3.1. договора Арендатор осуществляет до \_\_ числа последнего месяца квартала на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Арендная плата может пересматриваться Сторонами досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения складывающихся цен, но не чаще одного раза в год, при этом сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы должна предупредить об этом другую сторону за \_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяца путем направления этой стороне письменного уведомления.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы, Арендатор обязан уплатить пеню в размере \_\_\_\_ % от общей суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.3. Уплата пени и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

4.4. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.5. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего договора он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя.

5. Расторжение договора

5.1. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Арендатор:

5.1.1. Пользуется предоставленным помещением и оборудованием (полностью или отдельными его частями) не по назначению, предусмотренному п.1.1. настоящего договора.

5.1.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние помещения.

5.1.3. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не вносит арендную плату, предусмотренную п. 3.1.

5.1.4. Представляет в пользование арендуемое помещение (полностью или отдельные его части) третьим лицам.

5.2. По требованию Арендатора договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

5.2.1. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения и оборудования.

5.2.2. Если помещение или оборудование в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.3. Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не урегулировании возникших разногласий, спор разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

6. Особые условия

6.1. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускается по письменному соглашению сторон.

6.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.3. Во всем остальном, не предусмотренным настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

7. Реквизиты сторон

Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подписи сторон:

Арендодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.