**Оглавление**

Введение……………………………………………………………………...……3

1. Аренда:
	1. Аренда: сущность, виды. Договор аренды……………………………..…4
	2. Арендная плата……………………………………………………….…….7
	3. Учет основных средств на условиях текущей аренды………….………10
	4. Аренда с правом выкупа……………………………………………….…16
	5. Содержание арендованного имущества………………………………....20
2. Лизинг:

2.1 Лизинг: сущность и виды…………………………………………………...33

2.2 Расчет лизинговых платежей……………………………………………….38

2.3 Бухгалтерский учет у лизингодателя………………………………………42

2.4 Бухгалтерский учет у лизингополучателя…………………………………50

Заключение……………………………………………………………………….60

Список литературы………………………………………………………………62

Приложения……………………………………………………………………...65

**Введение**

Во время затяжного переходного периода в Российской Федерации, который длится уже более 20 лет, предприниматели столкнулись с рядом пролем 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 стали аренда и лизинг основных средств.

Причем если аренда используется российскими предпринимателями довольно длительное время, то практика применения такого вида аренды как лизинга России насчитывает немногим более десяти лет. Мировой опыт лизинговой деятельности имеет более чем сорокалетнюю историю. В настоящее время в России удельный вес лизинга в общем объеме инвестиций в производство, по оценкам различных авторов, не превышает 1,5%, но рынок лизинговых операций в России оценивается как чрезвычайно емкий, способный принести значительные доходы всем участникам.

Для российских и зарубежных партнеров, несомненно, важным являются вопросы бухгалтерского учета арендных и лизинговых операций, рационально обоснованной амортизационной политики предприятий и возможности ее гибкого использования при поставках оборудования по лизингу и аренде внутри России и из-за рубежа.

**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 (ст. 606 ГК РФ).(7)

В зависимости от сроков аренды имущества различают:

* долгосрочную аренду (лизинг) – на срок не более трех 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.(3, 2)

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. (7)

Сторонами по договору аренды являются арендодатель и арендатор.

Арендодателем является собственник имущества или лицо, управомоченные собственником или законом сдавать имущество в аренду (статья 608 ГК РФ).

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.(7)

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.(31)

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.(7)

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.(31, 35)

**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). (31)

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.(7)

Гибель арендованного имущества прекращает обязательство арендатора уплачивать арендную плату, поскольку в этом случае прекращается действие договора аренды (т.к. пользоваться несуществующим имуществом невозможно). (31)

 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.(7)

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 ) (3)

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.(31)

Договором может устанавливаться:

1. Твердая арендная плата – определенная денежная сумма, не изменяющаяся на протяжении действия договора аренды.
2. 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. (11)
3. 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.(4)

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.(19)

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.(9)

**1.3 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. (5)

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 1.1***

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 1.1.1

**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 1.1.2

**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 |

**1.4 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.(7)

**Арендатор.**

При выкупе объекта аренды первоначальную (восстановительную) стоимость возвращенного арен­дованного имущества арендатор отражает записью по кредиту забалансо­вого счета 001 "Арендованные основные средства".

Арендатор учитывает арендованные основные средства на забалансо­вом счете 001 "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”.(3,1,5)

**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” (3,1,5)

***Пример 1.2.***

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 1.2.1

**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 1.2.2

**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 |

**1.5 Содержание арендованного имущества.**

**1.5.1. 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. (7)

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.(31)

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. (19)

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. (7)

От того, как арендатор производил ремонт, согласно обязанности или по собственной воле, зависит порядок учета понесенных им расходов.(8)

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.(21,7) 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. (16)

**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 **арендодателя** 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.(3,12)

***Пример 1.3.***

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 1.3.1

**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 1.3.2

**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 |

**1.5.2 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. (16)

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. (24)

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.(16,7)

***Пример 1.4.***

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 1.4.1

**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 1.4.2

**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. (16)

**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. (8,21)

**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 (3)*

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. (18) 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».(2)

***Пример 1.5.***

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.

Таблица 1.5.1

**Хозяйственные операции у арендатора**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ 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 |

Таблица 1.5.2

**Хозяйственные операции у арендодателя**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ 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% |

**1.6. 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.(4)

**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:

1. Постоянной стоимости арендуемой площади;
2. Переменной стоимости коммунальных услуг.(11,4)

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.(21,4)

У арендатора расходы по арендной плате являются прочими расходами по обычным видам деятельности.(4)

**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.(11) К тому же, компенсация не является доходом.(29)

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.(23)

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.[4]

***Пример 1.6.***

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.).

Таблица 1.6.1.

***Арендодатель.***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****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 |

Таблица 1.6.2.

***Арендатор.***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  **№****п/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.

**2.1 Лизинг: сущность, виды.**

Гражданский Кодекс (ГК) РФ определяет лизинг как финансовую аренду. По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. (7)

Статья 2 ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)" устанавливает, что **лизинг** - это совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе с приобретением предмета лизинга.(36)

Такое определение лизинга в основном соответствует понятию лизинговой сделки, принятой Конвенцией УНИДРУА о международном финансовом лизинге 28 мая 1988 года.

Согласно статье 1 Конвенции, сделка финансового лизинга - это сделка, включающая следующие характеристики:
а)  арендатор определяет оборудование и выбирает поставщика, не полагаясь в первую очередь на опыт и суждение арендодателя;
б) оборудование приобретается арендодателем в связи с договором лизинга, который заключен или должен быть заключен между арендодателем и арендатором;
в)  периодические платежи, подлежащие выплате по договору лизинга, рассчитываются, в частности, с учетом амортизации всей или существенной части стоимости оборудования.(15)

Субъекты лизинга:

**Лизингодатель** - физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных или собственных денежных средств приоб­ретает в ходе реализации лизинговой сделки в собственность иму­щество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизинго­получателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собствен­ности на предмет лизинга;

**Лизингополучатель** - физическое или юридическое лицо, ко­торое в соответствии с договором лизинга обязано принять пред­мет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на • определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга;

**Продавец (поставщик)** - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингода­телем продает лизингодателю в обусловленный срок производи­мое (закупаемое) им имущество, являющееся предметом лизинга.(36,10,18)

В зависимости от экономических условий число участников сделки может расширяться или сокращаться. Кроме перечисленных трех сторон в ряде случаев в сделке могут принимать участие брокерские лизинговые фирмы, которые непосредственно не занимаются предоставлением имущества, а выполняют роль, посредников между поставщиком, лизингодателем и лизингополучателем.(10)

**Лизинговая сделка** - совокупность договоров, необходимых для реализации договора лизинга между лизингодателем, лизин­гополучателем и продавцом (поставщиком) предмета лизинга.

Предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, зда­ния, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использо­ваться для предпринимательской деятельности. Предметом лизинга не могут быть земельные участки и дру­гие природные объекты, а также имущество, которое федераль­ными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения.(36)

В зависимости от характера предмета лизинга различают:

-лизинг движимого имущества (машинно-технический лизинг)

-лизинг недвижимого имущества

Предметами движимого лизинга являются: транспортные средства (грузовые и легковые автомобили, самолеты, вертолеты, суда); строительная техника; средства теле- и дистанционного связи; станки; средства вычислительной техники; и другое производственное оборудование, механизмы и приборы.

Предметами лизинга недвижимости являются здания и сооружения производственного назначения.(36,18)

Существуют два основных вида лизинга – оперативный и финансовый.

Оперативный лизинг предусматривает сдачу технических средств (многоразового пользования) в аренду на период, значительно меньший, чем полный срок амортизации (обычно - до 3-5 лет). В этом случае арендные платежи в течение срока действия договора лишь частично компенсируют первоначальную стоимость арендуемого имущества, которое после завершения срока лизинга повторно сдается в аренду. Для данного вида лизинга существенно также то, что все обязанности по страхованию, обслуживанию и ремонту технических средств обычно берет на себя арендодатель.

Финансовый лизинг характеризуется сравнительно длительными сроками контракта (до 10-15 лет), сравнимыми со сроками амортизации арендуемых средств. Обычно применяется по группе товаров длительного использования, причем суммарные лизинговые платежи примерно эквивалентны (несколько больше) их первоначальной стоимости. При данном виде лизинга обязанности по страхованию, обслуживанию и ремонту арендуемых технических средств обычно лежат на арендаторе.(6)

 Помимо приведенной характеристики видов лизинга необходимо охарактеризовать понятие «сублизинг» (ст.8 Федерального Закона):

«Сублизинг – вид поднайма предмета лизинга, при котором лизингодатель по договору лизинга передает третьим лицам во владение и в пользование за плату и на срок в соответствии с условиями договора сублизинга имущество, полученное ранее от лизингодателя…».(36)

**Механизм заключения лизинговой сделки**

Как в любой сложной финансовой сделке, а лизинговые операции являются такими, можно выделить три больших этапа:

1) подготовка и обоснование;

2) юридическое оформление;

3) исполнение.

На первом этапе оформляются следующие документы:

- заявка, получаемая лизингодателем от будущего лизингополучателя на покупку оборудования (см. Приложение Д);

- заключение о платежеспособности лизингополучателя и эффективности лизингового проекта;

- заявка – наряд, направляемая лизингодателем поставщику оборудования;

- заявка, направляемая лизинговой компанией банку, о предоставлении ссуды для проведения лизинговой сделки.

На втором этапе оформляются следующие документы:

- кредитный договор, заключаемый лизинговой компанией с банком, о предоставлении ссуды для проведения лизинговой сделки;

- договор купли - продажи объекта лизинга;

- акт приемки - сдачи объекта лизинга в эксплуатацию;

- лизинговый договор (соглашение);

- договор на техническое обслуживание передаваемого в лизинг имущества, если обслуживание будет осуществлять лизингодатель;

- договор на страхование объекта лизинга.

На третьем этапе осуществляются эксплуатация поставленного оборудования (имущества). При этом ведется бухгалтерский учет и отчетность по всем лизинговым операциям, осуществляется выплата лизингодателю лизинговых платежей, а по истечении срока лизинга оформляется договор о дальнейшем использовании имущества.(6)

 **Договор финансовой аренды (лизинга)** – основной документ, которым оформляются лизинговые отношения. Он заключается между владельцем имущества (лизингодателем) и пользователем (лизингополучателем) о предоставлении последнему во временное пользование для предпринимательской деятельности объекта лизинга.

Договор лизинга характеризуется следующими существенными условиями:

1. имущество приобретается арендодателем специально для представления конкретному арендатору на условиях лизинга;
2. в отличие от аренды при лизинге риски, связанные с имуществом, переходят к арендатору, который собственником этого имущества не является;
3. арендодатель представляет имущество арендатору для предпринимательских целей.(10)

Каждая лизинговая компания использует свой собственный договор, отражающий специфику ее деятельности. В Приложении 2 мы приводим договор финансовой аренды (лизинга) с приложениями.

**2.2 Расчет лизинговых платежей**

Под лизинговыми платежами подразумевается общая сумма, выплачиваемая лизингополучателем лизингодателю за предоставленное ему право пользоваться имуществом (предметом договора).

При заключении договора стороны устанавливают общую сумму лизинговых платежей, форму, метод начисления, периодичность уплаты взносов, а также способ их уплаты. Платежи могут осуществляться в денежной форме, компенсационной форме (продукцией или услугами лизингополучателя), а также в смешанной форме.

Если иное не предусмотрено договором лизинга, размер лизинговых платежей может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще чем один раз в три месяца.(36)

По методу начисления лизинговых платежей различают::

1. Метод «неизменных лизинговых выплат» - когда общая сумма платежей начисляется равными долями в течение всего срока договора, в соответствии с согласованной сторонами периодичностью.

***Пример 2.1***

Договором лизинга предусмотрены ежемесячные лизинговые платежи равными долями в течение всего срока действия договора лизинга. Общая сумма лизинговых платежей по договору составляет 590 000 рублей (в том числе налог на добавленную стоимость (далее НДС) — 90 000 рублей). Срок договора лизинга 3 года.

Ежемесячная сумма лизинговых платежей будет равна 16 389 рублей (590 000 рублей \ 36 месяцев) (в том числе НДС - 2500 рублей).

2. Метод «уменьшающихся платежей». Суть его в том, что в начале действия договора лизинга лизингополучатель платит лизинговые платежи в размерах, значительно превосходящих среднюю величину платежей за весь период лизинга. С течением времени платежи уменьшаются, превращаясь под конец в чисто символическую плату лизинговой компании. Такой метод обеспечивает лизингодателям быстрое погашение вложенных ими сумм.

3. Метод «с увеличенными в начальный период лизинговыми платежами», когда лизингополучатель при заключении договора лизингодателю выплачивается «аванс» в согласованном сторонами размере, а остальная часть общей суммы лизинговых платежей начисляется и уплачивается в течение срока действия договора, как и при начислении платежей в первом случае. Это один из вариантов метода «уменьшающихся платежей».

***Пример 2.2***

Воспользуемся условиями примера 2, но предположим, что договором лизинга предусмотрена выплата аванса в размере 30 процентов покупной стоимости лизингового имущества, которая в свою очередь составляет 360 000 рублей. Остальная часть лизинговых платежей погашается ежемесячно равными долями в течение всего срока действия договора.

Сумма аванса равна 108 000 рублей (360 000 рублей \* 30%). Ежеквартальная величина лизинговых платежей составит 13 389 рублей ((590 000 рублей – 108 000 рублей): 36 месяцев).

4. Метод «с отсрочкой лизинговых платежей». Отсрочка выплат допускается в отдельных случаях по ходатайству лизингополучателя и вызывает у него значительные дополнительные расходы. Например, перенос на полгода первого платежа обуславливает увеличение суммы взимаемого вознаграждения лизингодателя.(6,25)

 «Методическими рекомендациями по расчету лизинговых платежей», утвержденными Минэкономики Российской Федерации 16 апреля 1996 года, в состав лизинговых платежей предлагается включать следующие составляющие:

* амортизация лизингового имущества за весь срок действия договора лизинга;
* компенсация платы лизингодателя за использованные им заемные средства;
* комиссионное вознаграждение;
* плата за дополнительные услуги лизингодателя, предусмотренные договором лизинга;
* стоимость выкупаемого имущества, если договором предусмотрены выкуп и порядок выплат указанной стоимости в виде долей в составе лизинговых платежей

Расчет общей суммы лизинговых платежей осуществляется по формуле:

ЛП=АО + ПК + КВ+ ДУ + НДС, где

ЛП – общая сумма лизинговых платежей;

АО - величина амортизационных отчислений, причитающихся

 лизингодателю в текущем году;

ПК - плата за используемые кредитные ресурсы лизингодателем на

 приобретение имущества - объекта договора лизинга;

КВ - комиссионное вознаграждение лизингодателю за

 предоставление имущества по договору лизинга;

ДУ - плата лизингодателю за дополнительные услуги

 лизингополучателю, предусмотренные договором лизинга;

НДС - налог на добавленную стоимость, уплачиваемый

 лизингополучателем по услугам лизингодателя.

Амортизационные отчисления АО рассчитываются по формуле:

АО = (БС х На)/100, где

БС – балансовая стоимость имущества - предмета договора лизинга, млн.руб.;

На – норма амортизационных отчислений, в процентах.

Расчет платы за используемые кредитные ресурсы

ПК = (КР х СТк)/100, где

ПК - плата за используемые кредитные ресурсы, млн.руб.;

СТк - ставка за кредит, процентов годовых.

Расчет комиссионного вознаграждения осуществляется по формуле:

КВт = р х БС, где

Р - ставка комиссионного вознаграждения, в процентах годовых от

 балансовой стоимости имущества;

БС - балансовая стоимость имущества - предмета договора лизинга, млн.руб.

или по формуле:

КВт = [(ОСн + ОСк)/2] х [СТв/100], где

ОСн и ОСк - расчетная остаточная стоимость имущества соответственно на начало и конец года, млн.руб.

СТв - ставка комиссионного вознаграждения, устанавливаемая в процентах от среднегодовой остаточной стоимости имущества – предмета договора.

Размер налога на добавленную стоимость определяется по формуле:

НДСт = (Вт х СТп)/100, где

НДСт - величина налога, подлежащего уплате в расчетном году, млн.руб.

Вт - выручка от сделки по договору лизинга в расчетном году, млн.руб.

СТп - ставка налога на добавленную стоимость, в процентах.

Выручка определяется по формуле:

Вт = АОт + ПКт + КВт + ДУт, где

АОт - амортизационные отчисления;

ПКт - плата за использованные кредитные ресурсы;

КВт - сумма вознаграждения лизингодателю;

Дут - плата за дополнительные услуги лизингодателя, предусмотренные договором.(20)

**2.3 Бухгалтерский учет у лизингодателя**

При заключении договора лизинга возможны разные схемы отражения объекта лизинговых операций в бухгалтерском учете. Объект операций по условиям договора может быть передан на баланс лизингополучателя или может числиться на балансе лизингодателя. Разные подходы к составлению договора и определению условий учета позволяют варьировать порядок бухгалтерских записей.

Рассмотрим порядок отражения операции по договору при условии, что объект лизинга отражается на балансе лизингодателя.

**ПОРЯДОК ОТРАЖЕНИЯ ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ ПРИ УСЛОВИИ, ЧТО ЛИЗИНГОВОЕ ИМУЩЕСТВО ОТРАЖАЕТСЯ НА БАЛАНСЕ ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ**

***Покупка лизингового имущества.***

Приобретая имущество, которое будет передано в лизинг, лизингодатель формирует в бухгалтерском учете его первоначальную стоимость в соответствии с правилами ведения бухгалтерского учета, в частности, в соответствии с ПБУ 6/01.

Затраты, связанные с приобретением лизингового имущества за счет собственных или заемных средств, отражаются по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 4 «Приобретение отдельных объектов основных средств». К таким затратам, в частности, относятся: стоимость предмета лизинга, расходы на его транспортировку и установку, на таможенное оформление и оплату таможенных сборов, на охрану предмета лизинга при транспортировке, на выплату процентов за пользование привлеченными средствами, на содержание, обслуживание и передачу предмета лизинга, а также иные расходы, без осуществления которых невозможно его использование.

Имущество, предназначенное для сдачи в аренду по договору лизинга, в сумме всех затрат, связанных с его приобретением, отражается в учете проводкой: Дебет 03 «Доходные вложения в материальные ценности», субсчет «Имущество для сдачи в аренду», Кредит 08.

Таким образом, процесс формирования информации о приобретении лизингового имущества сопровождается следующими записями:

Д-т сч. 08-4 "Приобретение отдельных объектов основных средств " - К-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" *приобретено у поставщика лизинговое имущество (на покупную стоимость без НДС)*

Д-т сч. 19-1 "Налог на добавленную стоимость при приобретении основных средств" - К-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" *отражена сумма НДС, относящегося к приобретенному имуществу*

Д-т сч. 03-1 " Лизинговое имущество "- К-т сч. 08-4 "Приобретение отдельных объектов основных средств " *приобретенное имущество принято в состав доходных вложений*

Д-т сч. 68 "Расчеты по налогам и сборам" - К-т сч. 19-5 "Налог на добавленную стоимость при приобретении основных средств " *принята к вычету сумма НДС, относящегося к оплаченному и принятому в состав доходных вложений имуществу*

Д-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" - К-т сч. 51 "Расчетные счета" *с расчетного счета перечислена задолженность поставщику и другим кредиторам*

Если по условиям договора лизинга лизинговое имущество поставляется продавцом непосредственно лизингополучателю, минуя лизингодателя, то записи на счетах учета производятся транзитом на основании первичного учетного документа лизингополучателя.

***Учет операций по передаче приобретенного имущества в лизинг***

Когда балансодержателем выступает лизингодатель, передача предмета лизинга во временное владение и пользование лизингополучателю не влечет за собой имущественных изменений в структуре его активов. Поэтому указанная операция сопровождается лишь записями по счету 03:

Д-т сч. 03-2 " Лизинговое имущество, переданное лизингополучателю" - К-т сч. 03-1 "Лизинговое имущество" *передано в лизинг имущество (на балансовую стоимость предмета лизинга)*

Начисление амортизации на полное восстановление лизингового имущества, учитываемого лизингодателем на своем балансе, для целей бухгалтерского учета и налогообложения производится способами, установленными в учетной политике.

Д-т сч. 20 "Основное производство", 25 "Общепроизводственные расходы" - К-т сч. 02-2 "Амортизация имущества, сданного в лизинг" *начислена амортизация лизингового имущества.*

***Учет расчетов по лизинговой плате***

В результате исполнения лизингодателем основного обязательства по договору финансового лизинга у него возникает право требования компенсации инвестиционных затрат. Оно реализуется путем внесения лизингополучателем лизинговой платы.

Если балансодержателем выступает лизингодатель, то его доходом является вся сумма лизинговой платы. Лизинговая плата должна приниматься к учету как доход от обычных видов деятельности.

Когда предмет лизинга учитывается на балансе лизингодателя, информация о лизинговой плате формируется на счете 90 "Продажи". По его кредиту отражается вся сумма лизинговых платежей, причитающихся в отчетном периоде, а по дебету – затраты, связанные с их получением. Сальдо показывает прибыль или убыток от лизинговой деятельности, присоединяемый в конце отчетного периода к конечному финансовому результату (счет 99 "Прибыли и убытки").

Расчеты с лизингополучателем по лизинговой плате чаще всего ведутся в форме денежных платежей. Их синтетический учет организуется на счете 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками", а аналитический – по лизингополучателям, договорам лизинга и видам лизинговых платежей.

Таким образом, операции, связанные с извлечением лизингодателем доходов и осуществлением расчетов по лизинговой плате, отражаются следующими записями:

Д-т сч. 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками" - К-т сч. 90-1 "Выручка"*начислена задолженность лизингополучателя по лизинговой плате*

Д-т сч. 90-3 "Налог на добавленную стоимость" - К-т сч. 68 "Расчеты по налогам и сборам" *начислена задолженность бюджету по НДС*

Д-т сч. 20 "Основное производство" - К-т сч. 02, 05, 10, 60, 69, 70, 76-1 и др. *отражены прямые затраты, связанные с оказанием лизинговых услуг*

Д-т сч. 25 "Общепроизводственные расходы", 26 "Общехозяйственные расходы" - К-т сч. 02, 05, 10, 60, 69, 70, 76-1 и др. *отражены косвенные затраты, связанные с оказанием лизинговых услуг*

Д-т сч. 20 "Основное производство" - К-т сч. 25 "Общепроизводственные расходы", 26 "Общехозяйственные расходы" *в конце отчетного периода косвенные затраты распределены между себестоимостью отдельных видов лизинговых услуг и присоединены к прямым затратам*

Д-т сч. 90-2 "Себестоимость продаж" - К-т сч. 20 "Основное производство" *списаны затраты, относящиеся к оказанным лизинговым услугам*

Д-т сч. 90-9 "Прибыль/убыток от продаж" (99) - К-т сч. 99 "Прибыли и убытки" (90-9) *отражен финансовый результат (прибыль, убыток) от оказания лизинговых услуг*

Д-т сч. 51 "Расчетные счета" - К-т сч. 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками" *на расчетный счет зачислен долг лизингополучателя*

Д-т сч. 68 "Расчеты по налогам и сборам" - К-т сч. 51 "Расчетные счета"

*с расчетного счета погашена задолженность перед бюджетом по начисленным ранее налогам.*

***Учет операций, вызванных передачей лизингового имущества в собственность лизингополучателя или возвратом его лизингодателю***

Лизинговое соглашение считается прекращенным по истечении срока его действия при условии выплаты лизингополучателем всех платежей. С этого момента право собственности на предмет лизинга переходит к лизингополучателю.

Лизингодатель отразит эту операцию следующим образом:

Д-т сч. 02-2 "Амортизация имущества, сданного в лизинг" - К-т сч. 03-2 "Имущество для сдачи в лизинг переданное" *списано с баланса имущество, перешедшее в собственность лизингополучателя.*

Поскольку сумма амортизации передаваемого имущества, как правило, соответствует его балансовой стоимости, финансовый результат здесь не возникает.

Если по условиям сделки собственником предмета лизинга продолжает оставаться лизингодатель, то лизингополучатель обязан его вернуть в состоянии, обусловленном договором. Полученное имущество приходуется лизингодателем в состав собственных основных средств, о чем делаются следующие записи:

Д-т сч. 01-1 "Собственные основные средства" - К-т сч. 03-1-2 "Имущество для сдачи в лизинг переданное" *оприходовано возвращенное лизингополучателем имущество*;

Д-т сч. 02-2 "Амортизация имущества, сданного в лизинг" - К-т сч. 02-1 "Амортизация собственных основных средств**"** *отражена амортизация, относящаяся к оприходованному имуществу*.

Договором финансового лизинга или специальным соглашением к нему может быть предусмотрена возможность досрочного выкупа предмета лизинга. В этом случае лизингодатель выписывает и передает лизингополучателю счет-фактуру на выкупаемую сумму, принимает ее к учету как доход от обычной (лизинговой) деятельности с выявлением финансового результата, а затем производит окончательный расчет.

**ПОРЯДОК ОТРАЖЕНИЯ ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ ПРИ УСЛОВИИ, ЧТО ЛИЗИНГОВОЕ ИМУЩЕСТВО ОТРАЖАЕТСЯ НА БАЛАНСЕ ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ**

***Учет операций по передаче приобретенного имущества в лизинг***

Формирование информации о рассматриваемых операциях происходит на счете 91 "Прочие доходы и расходы". В связи с передачей имущества в лизинг его балансовая стоимость отвлекается в дебиторскую задолженность, о чем делается запись по дебету счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Лизинговые обязательства" и кредиту счета 91 "Прочие доходы и расходы", субсчет 1 "Прочие доходы". Одновременно происходит списание переданного объекта с баланса лизингодателя: дебет счета 91 "Прочие доходы и расходы", субсчет 2 "Прочие расходы", кредит счета 03 "Доходные вложения в материальные ценности", субсчет 1.

Разница между лизинговой и балансовой стоимостью предмета лизинга в момент передачи признается доходом от обычной (лизинговой) деятельности будущих периодов и учитывается по кредиту счета 98 "Доходы будущих периодов", субсчет "Разница между общей суммой лизинговых платежей и балансовой стоимостью лизингового имущества" в корреспонденции с дебетом счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Лизинговые обязательства". По мере поступления лизинговой платы соответствующая часть разницы будет включена в состав текущих доходов от обычной деятельности лизингодателя.

Сданные в лизинг активы одновременно принимаются лизингодателем на забалансовый учет и отражаются на счете 011 "Основные средства, сданные в аренду" в оценке, указанной в договоре.

Методология бухгалтерского учета передачи на баланс лизингополучателю предмета лизинга предусматривает следующие записи:

Д-т сч. 76-6 "Лизинговые обязательства" - К-т сч. 91-1 "Прочие доходы" *начислена задолженность лизингополучателя в связи с передачей ему на баланс лизингового имущества (на балансовую стоимость объекта):*

Д-т сч. 91-2 "Прочие расходы" - К-т сч. 03-1 "Лизинговое имущество" *списывается балансовая стоимость переданного имущества;*

Д-т сч. 76-6 "Лизинговые обязательства" - К-т сч. 98-5 "Разница между общей суммой лизинговых платежей и балансовой стоимостью лизингового имущества" *увеличен долг лизингополучателя на разницу между лизинговой и балансовой стоимостью переданного имущества;*

Д-т сч. 011 "Основные средства, сданные в аренду" *принято на забалансовый учет сданное в лизинг имущество.*

***Учет расчетов по лизинговой плате***

Если по условиям договора лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, то сведения о вознаграждении, причитающемся лизингодателю в отчетном периоде в связи с получением лизинговой платы, также будут отражаться на кредите счета 90 "Продажи". В его дебет лизингодатель спишет текущие затраты, возникшие в отчетном периоде и связанные с оказанием лизинговых услуг. Сальдо счета 90 покажет финансовый результат – прибыль или убыток от лизинговой деятельности.

При этом делаются следующие записи:

Д-т сч. 51 "Расчетные счета" - К-т сч. 76-6 "Лизинговые обязательства" *на расчетный счет зачислена лизинговая плата;*

Д-т сч. 98-5 "Разница между общей суммой лизинговых платежей и балансовой стоимостью лизингового имущества" - К-т сч. 90-1 "Выручка" *включена в состав доходов от лизинговой деятельности отчетного периода часть разницы между лизинговой и балансовой стоимостью предмета лизинга, числящегося на балансе лизингополучателя*;

Д-т сч. 90-3 "Налог на добавленную стоимость" - К-т сч. 68 "Расчеты по налогам и сборам" *начислена задолженность бюджету по НДС*;

Д-т сч. 20 "Основное производство" - К-т сч. 02, 05, 10, 60, 69, 70, 76-1 и др. *отражены прямые затраты, связанные с оказанием лизинговых услуг;*

Д-т сч. 25 "Общепроизводственные расходы", 26 "Общехозяйственные расходы" - К-т сч. 02, 05, 10, 60, 69, 70, 76-1 и др.

*отражены косвенные затраты, связанные с оказанием лизинговых услуг;*

Д-т сч. 20 "Основное производство" - К-т сч. 25 "Общепроизводственные расходы", 26 "Общехозяйственные расходы" *в конце отчетного периода косвенные затраты распределены между себестоимостью отдельных видов лизинговых услуг и присоединены к прямым затратам*;

Д-т сч. 90-2 "Себестоимость продаж" - К-т сч. 20 "Основное производство" *списаны затраты, относящиеся к оказанным лизинговым услугам;*

Д-т сч. 90-9 "Прибыль/убыток от продаж" (99) - К-т сч. 99 "Прибыли и убытки" (90-9)

*отражен финансовый результат (прибыль, убыток) от оказания лизинговых услуг*;

Д-т сч. 99 "Прибыли и убытки" - К-т сч. 68 "Расчеты по налогам и сборам" *начислена задолженность бюджету по налогу на прибыль*;

***Учет операций, вызванных передачей лизингового имущества в собственность лизингополучателя или возвратом его лизингодателю***

Когда предмет лизинга учитывается на балансе лизингополучателя, смена собственника отразится лишь в рамках забалансового учета:

К-т сч. 011 "Основные средства, сданные в аренду"

*передан в собственность лизингополучателя предмет лизинга.*

Если отношения собственности не меняются и имущество возвращается лизингодателю, то последний включает его в состав своих доходных вложений, предварительно оценив по условной стоимости 1000 руб.:

К-т сч. 011 "Основные средства, сданные в аренду"

*возвращенное лизинговое имущество списано с забалансового учета;*

Д-т сч. 03-1 "Лизинговое имущество " - К-т сч. 76-6 "Лизинговые обязательства**"** *оприходовано на баланс возвращенное лизингополучателем имущество.(6,13,14)*

**2.4 Бухгалтерский учет у лизингополучателя**

**ПОРЯДОК ОТРАЖЕНИЯ ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ ПРИ УСЛОВИИ, ЧТО ЛИЗИНГОВОЕ ИМУЩЕСТВО ОТРАЖАЕТСЯ НА БАЛАНСЕ ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ**

***Учет операций по приобретению имущества в лизинг***

Стоимость предмета лизинга, принятого лизингополучателем, учитывается на забалансовом счете 001 "Арендованные основные средства" в оценке, согласованной с лизингодателем в договоре. Аналитический учет к счету 001 ведется по лизингодателям и инвентарным объектам.

Приобретая лизинговое имущество, лизингополучатель делает запись:

Д-т сч. 001 "Арендованные основные средства"

*получено в лизинг имущество*.

***Учет расчетов по лизинговой плате***

Обязательства лизингополучателя по внесению лизинговой платы возникают, как правило, с момента начала использования предмета лизинга. Формирование информации о них происходит на счете 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" ежемесячно и не зависит от установленной периодичности расчетов с лизингодателем.

При учете предмета лизинга на балансе лизингодателя начисляемая лизинговая плата принимается к учету как расход по обычному виду деятельности с включением в себестоимость продукции (работ, услуг) по элементу "Прочие затраты".

Затраты, произведенные в связи с начислением лизинговой платы, аккумулируются на калькуляционных счетах 20 "Основное производство", 23 "Вспомогательные производства", 44 "Расходы на продажу" и собирательно-распределительных счетах 25 "Общепроизводственные расходы", 26 "Общехозяйственные расходы" без НДС, причитающегося лизингодателю.

Сумма НДС, относящегося к лизинговой плате, учитывается обособленно на счете 19 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям", субсчет "Налог на добавленную стоимость по работам и услугам производственного характера". В момент погашения лизинговых обязательств лизингополучатель на основании надлежаще оформленных документов (счета-фактуры, платежного поручения) вычитает ее из своих налоговых обязательств перед бюджетом.

Методология бухгалтерского учета операций предусматривает следующие записи:

Д-т сч. 20, 23, 25, 26, 44 - К-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" *начислена задолженность лизингодателю по лизинговой плате (на сумму без НДС);*

Д-т сч. 19-4 "Налог на добавленную стоимость по работам и услугам производственного характера" - К-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" *отражена сумма НДС, относящегося к начисленным затратам по лизинговой плате*;

Д-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" - К-т сч. 51 "Расчетные счета" *с расчетного счета перечислен долг лизингодателю*;

Д-т сч. 68 "Расчеты по налогам и сборам" - К-т сч. 19-4 "Налог на добавленную стоимость по работам и услугам производственного характера"

*принята к вычету сумма "входного" НДС, относящегося к принятым к учету и оплаченным затратам по лизинговой плате*.

***Учет операций, вызванных получением в собственность лизингового имущества или возвратом его лизингодателю***

После перечисления последнего взноса имущество приходуется на баланс в составе собственных основных средств по лизинговой стоимости:

К-т сч. 001 "Арендованные основные средства"

*списано с забалансового учета лизинговое имущество;*

Д-т сч. 01-1 "Собственные основные средства" - К-т сч. 02-1 "Амортизация собственных основных средств"

*оприходовано на баланс лизинговое имущество, перешедшее в собственность лизингополучателя.*

В случае возврата предмета лизинга лизингополучатель должен доставить имущество в место, указанное лизингодателем, и передать по акту, что будет свидетельствовать о выполнении сторонами всех обязательств по договору и его завершении. Все расходы по доставке имущества, как правило, несет лизингополучатель:

К-т сч. 001 "Арендованные основные средства"

*возвращен лизингодателю предмет лизинга.*

Возвращаемое имущество передается лизингодателю в состоянии, соответствующем условиям эксплуатации, предусмотренным в договоре. До тех пор, пока лизингодатель не будет фактически восстановлен во владении объектом сделки, лизингополучатель продолжает нести полную ответственность за него.

При невозвращении лизингополучателем имущества в установленный срок с него взимается неустойка в согласованном сторонами размере. Продолжение использования лизингополучателем имущества по истечении срока лизинга не может рассматриваться как возобновление или продление сделки.

**ПОРЯДОК ОТРАЖЕНИЯ ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ ПРИ УСЛОВИИ, ЧТО ЛИЗИНГОВОЕ ИМУЩЕСТВО ОТРАЖАЕТСЯ НА БАЛАНСЕ ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ**

***Учет операций по приобретению имущества в лизинг***

Когда балансодержателем является лизингополучатель, получение им предмета лизинга во временное владение и пользование необходимо рассматривать как инвестиционный процесс. Обусловленные им затраты включают в себя лизинговую стоимость имущества и расходы, связанные с его получением в лизинг.

Инвестиционные затраты без учета сумм "входного" НДС собираются на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы", субсчет 4 "Приобретение объектов основных средств". В момент подписания акта приемки-передачи законченные капитальные вложения приходуются в состав арендованных основных средств, о чем делается запись по дебету счета 01 "Основные средства", субсчет "Арендованное имущество" и кредиту счета 08 "Вложения во внеоборотные активы", субсчет 4 "Приобретение объектов основных средств".

Сумма НДС, относящегося к стоимости приобретенного лизингового имущества (принятых к учету прочих инвестиционных затрат), учитывается обособленно на счете 19 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям", субсчет 5. Ее возмещение из бюджета происходит в течение всего срока действия лизингового соглашения по мере уплаты лизингодателю НДС в составе лизинговых платежей.

Формирование информации о лизинговых обязательствах лизингополучателя происходит на счете 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Лизинговые обязательства".

Порядок учета инвестиций, обусловленных приобретением в лизинг имущества, предполагает следующие записи:

Д-т сч. 08-4 "Приобретение объектов основных средств" - К-т сч. 76-6 "Лизинговые обязательства" *получено в лизинг имущество (на лизинговую стоимость без НДС);*

Д-т сч. 19-5 "Налог на добавленную стоимость при осуществлении долгосрочных вложений" - К-т сч. 76-6 "Лизинговые обязательства" *отражена сумма НДС, относящегося к лизинговой стоимости полученного имущества;*

Д-т сч. 08-4 "Приобретение объектов основных средств" - К-т сч. 10, 60, 69, 70 и др. *приняты к учету затраты, связанные с приобретением лизингового имущества (на сумму без НДС);*

Д-т сч. 19-5 "Налог на добавленную стоимость при приобретении основных средств" - К-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" *отражена сумма НДС, относящегося к возникшим затратам;*

Д-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" - К-т сч. 51 "Расчетные счета" *с расчетного счета перечислена задолженность*

Д-т сч. 01-2 "Арендованное имущество" - К-т сч. 08-4 "Приобретение объектов основных средств" *принято в состав арендованных основных средств введенное в эксплуатацию имущество;*

Д-т сч. 68 "Расчеты по налогам и сборам" - К-т сч. 19-5 "Налог на добавленную стоимость при осуществлении долгосрочных вложений"

*принята к вычету часть суммы "входного" НДС (по мере уплаты лизингодателю НДС в составе лизинговых платежей).*

Если полученное в лизинг имущество требует монтажа, то включение его стоимости в состав капитальных вложений происходит одновременно с началом выполнения монтажных работ. До этого оно должно учитываться обособленно на счете 07 "Оборудование к установке".

Лизинговое имущество, учитываемое на балансе лизингополучателя, переносит свою стоимость на выпущенную продукцию (выполненные работы, оказанные услуги) путем амортизации. Порядок ее начисления для целей бухгалтерского учета и налогообложения устанавливается лизингополучателем в учетной политике.

На сумму начисленной амортизации ежемесячно делается запись:

Д-т сч. 20 "Основное производство", 25 "Общепроизводственные расходы" - К-т сч. 02-2 "Амортизация имущества, сданного в лизинг"

*начислена амортизация лизингового имущества.*

***Учет расчетов по лизинговой плате***

Если по условиям договора лизинговое имущество учитывается на балансе у лизингополучателя, то источником причитающейся лизингодателю лизинговой платы выступают лизинговые обязательства, т. е. формирование текущей кредиторской задолженности лизингополучателя по лизинговой плате происходит за счет уменьшения его долгосрочных обязательств по лизинговому имуществу.

В данном случае лизинговые платежи не могут начисляться путем осуществления расходов по обычному виду деятельности, так как формирование последних здесь происходит в виде амортизации предмета лизинга.

Погашение текущей задолженности по лизинговой плате осуществляется согласно установленному графику платежей. Одновременно с уплатой долга лизингополучатель приобретает право возместить из бюджета соответствующую сумму "входного" НДС:

Д-т сч. 76-6 "Лизинговые обязательства" - К-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками"

*начислена задолженность лизингодателю по лизинговой плате за счет уменьшения долгосрочных лизинговых обязательств;*

Д-т сч. 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" - К-т сч. 51 "Расчетные счета**"** *с расчетного счета перечислен долг лизингодателю*;

Д-т сч. 68 "Расчеты по налогам и сборам" - К-т сч. 19-5 "Налог на добавленную стоимость при осуществлении долгосрочных вложений"

*принята к вычету сумма "входного" НДС, относящегося к внесенной лизинговой плате.*

***Учет операций, вызванных получением в собственность лизингового имущества или возвратом его лизингодателю***

Если по условиям договора балансодержателем выступает лизингополучатель, то факт приобретения им в собственность предмета лизинга не повлечет за собой никаких имущественных изменений.

Указанный процесс отразится:

Д-т сч. 01-1 "Собственные основные средства" - К-т сч. 01-2 "Арендованное имущество" *лизинговое имущество переведено в состав собственных основных средств;*

Д-т сч. 02-2 "Амортизация имущества, сданного в лизинг" - К-т сч. 02-1 "Амортизация собственных основных средств"

*отражена амортизация по переведенному имуществу.*

Возврат лизингодателю предмета лизинга обусловит необходимость его списания с баланса, которое будет сопровождаться следующей записью:

Д-т сч. 02-2 "Амортизация имущества, сданного в лизинг" - К-т сч. 01-2 "Арендованное имущество" *возвращен лизингодателю предмет лизинга.*

Произведенные лизингополучателем отделимые улучшения предмета лизинга являются его собственностью. Если лизингополучатель с письменного согласия своего контрагента произвел за счет собственных средств улучшения лизингового имущества, неотделимые без вреда для него, то он вправе после прекращения сделки претендовать на возмещение их стоимости.

В случае осуществления лизингополучателем выкупа лизингового имущества до истечения срока договора лизинга досрочно начисленные платежи принимаются к учету как расходы будущих периодов (дебет счета 97 "Расходы будущих периодов"), а затем в течение оставшегося срока списываются на издержки производства (обращения). Аналогичным образом организуется учет остатка амортизации предмета лизинга, если по условиям сделки он учитывается на балансе лизингополучателя. (6,13,14)

***Пример 2.3*** Оборудование учитывается на балансе **лизингодателя**

Организация приобретает оборудование для передачи его в лизинг,его стоимость составляет 118 000 руб., в том числе НДС. Лизинговые платежи составляют 3000 руб. в месяц, в том числе НДС. Норма амортизации по данному оборудованию 10 процентов в год, организация применяет коэффициент ускорения, равный двум. Договор заключен на пять лет.

Таблица2.3.1.

**Лизингодатель**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Корреспонден-ция счетов | Сумма, руб. | Содержание операции |
| Дебет | Кредит |
| 1 | 08 | 60 | 100 000 | Получено оборудование от поставщика |
| 2 | 19 | 60 | 18 000 | отражен НДС |
| 3 | 03-1 | 08 | 100 000 | отражена стоимость объекта лизинга без НДС |
| 4 | 68 | 19 | 18 000 | предъявлен НДС к возмещению из бюджета |
| 5 | 60 | 51 | 118 000 | перечислена задолженность поставщику |
| 6 | 03-2 | 03-1 | 100 000 | объект лизинга передан лизингополучателю |
| 7 | 20 | 02 | 1666,66 | начислена амортизация оборудования (ежемесячно); (100 000 руб. \* (10% / 12 мес. \*2) |
|  | 90 | 20 | 1666,66 | списаны накопленные затраты |
| 8 | 62 | 90 | 3000 | начислен ежемесячный платеж по договору лизинга |
| 9 | 90-3 | 68 | 457,63  | начислен НДС с лизингового платежа |
| 10 | 51 | 62 | 3000 | получена задолженность лизингополучателя по лизинговым платежам (ежемесячно) |
| 11 | 90 | 99 | 875,71 | определен финансовый результат. |
| 12 | 02 | 03-2 | 100 000 | списано с баланса оборудование, перешедшее в собственность лизингополучателя |

Таблица 2.3.2.

**Лизингополучатель**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Корреспонден-ция счетов | Сумма, руб. | Содержание операции |
| Дебет | Кредит |
| 1 | 001 |  | 152542,2 | отражено имущество, полученное в лизинг |
| 2 | 26 | 76 | 2542,37 | начислен лизинговый платеж (ежемесячно) |
| 3 | 19 | 76 | 457,63 | Отражен НДС |
| 4 | 68 | 19 | 457,63 | предъявлен НДС к возмещению из бюджета |
| 5 | 76 | 51 | 3000 | перечислена задолженность лизингодателю |
| 6 |  | 001 | 152542,2 | списано с забалансового учета лизинговое имущество |
| 7 | 01 | 02 | 152542,2 | оборудование оприходовано на баланс лизингополучателя |

# Пример 2.4

Используем исходные данные Примера 2.3, только учтем, что оборудование учитывается на балансе **лизингополучателя**. 01-1 - субсчет "Собственные основные средства", 01-2 - субсчет "Арендованные основные средства", 02-2 - субсчет "Амортизация по арендованным ОС", 02-1 - субсчет "Амортизация по собственным ОС"

Таблица 2.4.1.

**Лизингодатель**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Корреспонден-ция счетов | Сумма, руб. | Содержание операции |
| Дебет | Кредит |
| 1 | 08 | 60 | 100 000 | Получено оборудование от поставщика |
| 2 | 19 | 60 | 18 000 | отражен НДС |
| 3 | 03 | 08 | 100 000 | отражена стоимость объекта лизинга  |
| 4 | 68 | 19 | 18 000 | предъявлен НДС к возмещению из бюджета |
| 5 | 60 | 51 | 118 000 | перечислена задолженность поставщику |
| 6 | 91-2 | 03 | 100 000 | объект лизинга передан лизингополучателю |
| 7 | 76 | 91-1 | 180 000 | отражена задолженность по лизинговым платежам |
| 9 | 91-2 | 68 | 22881,36 | начислен НДС с договорной стоимости лизингового имущества |
| 10 | 91-2 | 98 | 52542,2 | отражена разница между стоимостью лизингового имущества и лизинговыми платежами |
|  | 011 |  | 100 000 | отражено имущество, переданное на баланс лизингополучателя |
| 11 | 51 | 76 | 3000 | получена задолженность лизингополучателя по лизинговым платежам (ежемесячно) |
| 12 | 90 | 99 | 875,7 | определен финансовый результат (ежемесячно) (52542,2руб. : 5 лет/ 12 мес.) |
| 13 |  | 011 | 100 000 | списано с баланса оборудование, перешедшее в собственность лизингополучателя |

Таблица 2.4.2.

**Лизингополучатель**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Корреспонден-ция счетов | Сумма, руб. | Содержание операции |
| Дебет | Кредит |
| 1 | 08 | 76 | 152542,2 | отражено имущество, полученное в лизинг |
| 3 | 19 | 76 | 27457,8 | Отражен НДС |
| 4 | 01-2 | 08 | 152542,2 | отражено принятие объекта лизинга на баланс лизингополучателя |
| 5 | 68 | 19 | 27457,8 | предъявлен НДС к возмещению из бюджета |
| 6 | 20 | 02-2 | 2542,37 | начислена амортизация на лизинговое имущество(152542,2\* (10% :12мес. \* 2) (ежемесячно) |
| 7 | 76 | 51 | 3000 | перечислен лизинговый платеж (ежемесячно) |
| 8 | 01-1 | 01-2 | 152542,2 | оборудование переведено в состав собственных основных средств |
| 9 | 02-2 | 02-1 | 152542,2 | переведена амортизация |

**Заключение**

Лизинг являясь один из видов арендных отношений, обладает рядом отличительных признаков:

- финансовая аренда (лизинг) предполагает три стороны сделки: лизингодатель, лизингополучатель, поставщик оборудования (продавец);

- имущество, передаваемое в лизинг, должно использоваться для предпринимательской деятельности, в то время как у аренды такого ограничения нет;

- предметом лизинга не могут быть природные объекты, а предметом аренды может выступать любое имущество, не теряющее своих натуральных свойств в процессе использования;

- в лизинг обычно передается новое имущество, специально приобретаемое у определенного продавца, а предметом аренды часто выступает имущество, бывшее ранее в эксплуатации.

Можно выделить ряд факторов, влияющих на состояние рынка лизинга и аренды в России.

**Первое.** Несовершенная законодательная и нормативная база в области налогообложения, бухгалтерского учета, валютного, таможенного регулирования, в страховой и залоговой сфере в отношении лизинговых операций и частые изменения в отношении арендных отношений. По мнению специалистов, это один из самых критичных моментов, влияющих на лизинг и аренду в России. Например, глава Гражданского Кодекса РФ «Аренда» с момента принятия в 1996 году редактировалась 9 раз.

**Второе**. 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.

**Третье.** 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 и лизинговых 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. Газман В.Д. Лизинг: теория, практика, комментарии. - М: Фонд «Правовая культура», 1997
7. Гражданский Кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 года (с изменениями от 02.02.2006 N 19-ФЗ) №14-ФЗ
8. Гусаковская Е.Г. Расходы на содержание арендованного имущества: как учесть в целях налогообложения.//Бухгалтерский учет. – 2006. - №10 – с. 16-19
9. Жуков В.Н. Учет операций с недвижимостью: покупка, строительство, аренда. // Бухгалтерский учет – 2006. - №18 – С.12-20
10. Иванов А.А. Договор финансовой аренды (лизинга). Учебно – практическое пособие. -М.: «Проспект»,2001.-64с.
11. Информационное письмо «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой », утв. Президиумом ВАС РФ от 11.01.2002 № 66
12. Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. – М.:Финансы и статистика, 2000
13. Козлова Н.М. Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга // Бухгалтерский учет. – 1998. - №1. – с. 42
14. Кошкина М.В. Учет лизинговых операций // Бухгалтерский учет. – 1997. - №10. – с. 59.
15. Конвенция УНИДРУА «О международном финансовом лизинге» от 28 мая 1988г.
16. Костин А.А. Налоговые последствия отделимых и неотделимых улучшений арендованного имущества. //Бухгалтерский учет – 2006. - №13 – С.29-31
17. Косарев Д.И. Комментарии к Письму Министерства финансов РФ «Амортизация капвложений по арендованному имуществу».// Нормативные акты для бухгалтера. – 2006. - №18 – с.24-26
18. Лещенко М.И. Основы лизинга: Учебное пособие. -М.: Финансы и статистика, 2000.
19. Методики определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утв. Постановлением Госстроя РФ от 05.03.04 г. № 15/1 (МДС 81-35.2004)
20. Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей Утв. Министерством экономики РФ от 16 апреля 1996 // Закон.-1999.-№8.-с.50-54
21. Налоговый кодекс РФ от 31.07.1998 (с изменениями на 06.06.2005 №58-ФЗ.)
22. «О государственной поддержке развития лизинговой деятельности в Российской Федерации»,утв. Постановлением Правительства РФ от 27.06.96 г. № 752.
23. 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
24. Письмо Госплана СССР, Госстроя СССР, Стройбанка СССР, ЦСФУ СССР от 08.05.84 № НБ-36-Д/23-Д/144/6-14
25. Письмо МФ РФ от 03.03.05 № 03-06-01-04/125 «О бухгалтерском и налоговом учете предмета лизинга».
26. Письмо Министерства финансов РФ «Амортизация капвложений по арендованному имуществу» от 28.08.2006 № 03-03-04/1/640
27. Письмо Министерства финансов РФ «Налоговый учет расходов на ремонт и монтаж неотделимых улучшений арендованного имущества» от 27.07.2006 № 03-03-04/2/183
28. План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по применению, утв. Приказом МФ РФ от 31 октября 200 г. № 94н
29. Постановление ФАС ВСО от 14.07.2005 №А33-23362/04-СЗ-Ф02-3274/05-С1
30. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утв. Приказом МФ РФ от 30.03.01 № 26н.
31. Порваткин Г.М., Михайлов К.А. Правовое регулирование аренды недвижимого имущества. – М.: Финансовая газета, 2006
32. 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
33. Сидельникова Л.Б., Назарян Е.Н., Чесноков А.С. Бухгалтерский учет лизинговых операций.- М.:МУПК, 2001
34. Указания «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга», утв. Приказом Министерства финансов РФ от 17.02.97 г. № 15.
35. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ
36. Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» от 29 октября 1998 г. №164-Ф3 (в редакции Федерального закона от 26.07.2006 N 130-ФЗ)
37. Фомичева Л. П. Отличие аренды с правом выкупа от лизинга. //Учет. Налоги. Право. – 2004 - № 19 – С. 12

#### Приложение 1

ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

 "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ 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 "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ года по "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ 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 неурегулировании 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.

Приложение 2

ЛИЗИНГОВОЕ СОГЛАШЕНИЕ

**г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **\_\_.\_\_.\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о следующем:**

**I. Условия лизинга**

1. Арендодатель согласен предоставить Арендатору в аренду \_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Оборудование", соответствующее нижеизложенным требованиям (приложение № 1 "Заявка на оборудование"), за оговоренную ниже арендную плату и на \_\_\_\_\_\_лет.

Поставщиком Оборудования является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем "Поставщик".

Срок поставки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Место поставки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

2. Арендатор получает право использовать Оборудование в течении всего срока аренды, однако не имеет права переуступать свои права, обязанности по настоящему соглашению или какие-либо вытекающие из него интересы третьему лицу без письменного согласия Арендодателя. В этом случае Арендатор обязан предоставить Арендодателю данные об этом лице по форме и в срок, установленные Арендодателем

3. Арендодатель имеет право уступить свои права по настоящему соглашению или какие-либо интересы, вытекающие из него, полностью или частично третьему лицу без согласия Арендатора, но с уведомлением его об этом.

4. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, и обязательно для исполнения сторонами, равно как их законными представителями.

**II. Сумма арендной платы**

1. Арендатор обязан уплачивать ежемесячно Арендодателю:

1) арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2) комиссионное вознаграждение за риск случайной гибели Оборудования, его повреждение или утрату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_% годовых от общей суммы арендной платы.

2. Арендная плата в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выплачивается авансом до наступления периода, за который производится плата. В случае задержки платежей Арендатор выплачивает пени с просроченной суммы в размере \_\_\_\_\_\_\_ за каждый день просрочки.

3. Комиссионное вознаграждение начисляется с момента подписания настоящего соглашения до момента выплаты всей суммы, предусмотренной настоящим соглашением, Арендодателю. Комиссионное вознаграждение выплачивается даже в том случае, если действие настоящего соглашения по каким-либо причинам прерывается, вне зависимости от этих причин.

Комиссионное вознаграждение начисляется лишь на неоплаченную часть стоимости аренды.

**III. Поставка оборудования**

1. Все расходы, связанные с транспортировкой Оборудования до места поставки, монтажом и пуском его в эксплуатацию, относятся на счет Арендатора. Арендатор обязан возместить Арендодателю все расходы по претензиям, обязательствам и т. д., возникающим при поставке Оборудования, его пользовании или возврате, если они имели место.

2. Арендатор по прибытии Оборудования на место поставки обязан произвести его осмотр в срок, установленный настоящим соглашением и предоставить Арендодателю Акт о приемке.

Если Арендатор отказывается принимать Оборудование из-за наличия неустраненных дефектов, исключающих нормальную эксплуатацию Оборудования, он обязан в письменной форме поставить в известность Арендодателя и указать при этом обнаруженные недостатки. Эта рекламация Арендатора дает право Арендодателю объявить Поставщику о расторжении договора о покупке Оборудования.

Требования Поставщика о возмещении убытков в связи с неоправданным расторжением договора о покупке Оборудования предъявляются Арендатору.

3. Если Арендатор независимо от причины не представил Арендодателю в двухнедельный срок со дня прибытия Оборудования на место доставки Акта о приемке и не заявил о наличии недостатков Оборудования, устранение которых невозможно, приемка оборудования считается совершившейся.

4. Арендатор пользуется гарантией на Оборудование, выданной Поставщиком. Арендодатель передает Арендатору свои права на предъявление к Поставщику претензий, связанных с дефектом 0борудования, своевременностью и комплектностью поставки, невыполнением обязательств по его установке.

**IV. Права и обязанности**

1. Арендатор обязан:

1) предоставить Арендодателю нотариально заверенную копию его Устава (Положения);

2) предоставить Арендодателю другую информацию о своем экономическом состоянии по форме и в срок, установленные Арендодателем. При необходимости Арендодатель может потребовать эту информацию повторно.

В случае каких-либо изменений своего юридического и финансового состояния Арендатор обязан известить об этом Арендодателя.

2. Арендатор принимает на себя все риски, связанные с разрушением или потерей, кражей, преждевременным износом, порчей и повреждением Оборудования, независимо от того, исправим или неисправим ущерб, причинен этот ущерб в ходе доставки или после нее.

В случае возникновения какого-либо риска Арендатор должен за свой счет и по своему усмотрению предпринять следующее:

а) отремонтировать Оборудование или заменить его на любое аналогичное оборудование, приемлемое для Арендодателя (оборудование, поставленное взамен дефектного, должно рассматриваться в качестве правомерной замены первоначально предусмотренного оборудования, а право собственности на него должно быть передано Арендодателю). За Арендатором сохраняется обязанность уплатить все суммы арендной платы и произвести другие платежи, предусмотренные настоящим соглашением, или

б) погасить всю задолженность Арендодателю по выплате арендной платы и выплатить ему неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма закрытия сделки). Сумма закрытия сделки должна быть выплачена в течение 1 недели после предъявления Арендодателем требования об уплате. Обязательство Арендатора внести сумму арендной платы считается выполненным по получении Арендодателем суммы закрытия сделки.

3. По окончании срока действия настоящего соглашения Арендатор вправе:

- вернуть Оборудование Арендодателю;

**-** возобновить лизинговый договор;

- приобрести арендуемое Оборудование в собственность.

О своем выборе Арендатор обязан сообщить Арендодателю за полгода до истечения срока действия настоящего соглашения.

4. Арендатор обязан содержать Оборудование в соответствии с рекомендациями Поставщика (производителя) Оборудования, поддерживать его в рабочем состоянии, производить необходимый ремонт и своевременное профилактическое обслуживание за свой счет.

5. Арендатор несет ответственность за все повреждения, причиненные как людям, так и имуществу вследствие использования, ,хранения, владения или эксплуатации Оборудования.

6. Арендатор не имеет права без письменного на то разрешения Арендодателя знакомить третьих лиц с конструкцией Оборудования, его технологическими характеристиками и т. п.

7. Арендодатель и его посредники имеют полномочия проверять состояние Оборудования в рабочее время, а также инспектировать условия его эксплуатации.

**V. Прекращение действия соглашения**

1. Действие настоящего соглашения прекращается по истечении срока его действия. Исключена возможность прекращения действия настоящего соглашения в случае, если Оборудование не соответствует представлению о нем, сложившемуся у Арендатора.

2. Арендодатель вправе дать уведомление о немедленном прекращении действия настоящего соглашения в следующих случаях:

а) договор купли-продажи Оборудования не вступил в силу или аннулирован по какой бы то ни было причине до поставки Оборудования Арендатору (в оговоренное место);

6) Поставщик не в состоянии поставить, Оборудование, независимо от причины такого положения.

В этих случаях при прекращении соглашения Арендодатель и Арендатор освобождаются от взаимных обязательств в соответствии с настоящим соглашением;

в) Арендатор в течение срока, превышающего 3 недели, не выполняет своих обязательств по какому-либо виду платежей, предусмотренных настоящим соглашением;

г) Арендатор по получении требования об уплате не погашает всю сумму задолженности (включая пени за просрочку) в течение двух недель;

д) Арендатор не реагирует на упоминание, посланное Арендодателем с интервалом не менее четырех недель, не удовлетворяет требований по соблюдению других обязательств, предусмотренных настоящим соглашением, допускает эксплуатацию Оборудования с нарушением условий настоящего соглашения;

е) договор купли-продажи Оборудования аннулируется после поставки Оборудования Поставщиком по причинам, ответственность за которые несет Арендатор;

ж) в период действия настоящего соглашения организация Арендатора будет ликвидирована.

При наличии условий "в" - "ж" Арендатор должен уплатить сумму закрытия сделки в соответствии с ранее изложенными требованиями

3. Арендатор имеет право расторгнуть настоящее соглашение в случае обнаружения при приемке Оборудования недостатков, исключающих его нормальную работу, и устранение которых невозможно. О расторжении настоящего соглашения Арендатор обязан известить Арендодателя в письменной форме не позднее 10 дней со дня истечения срока поставки Оборудования.

### VI. Действия после закрытия сделки

### 1. При получении уведомления о закрытии сделки Арендатор лишается права использовать Оборудование.

2. Если Арендатором не внесена сумма закрытия сделки или не уплачены платежи, предусмотренные настоящим соглашением, Арендатор обязан в четырехнедельный срок со дня получения требования от Арендодателя выслать Оборудование по любому адресу, указанному Арендодателем. Все риски и расходы по такой перевозке несет Арендатор. В случае, если, невзирая на изложенное условие. Арендатор не предпримет пересылки Оборудования, Арендодатель имеет право вступить во владение Оборудованием и произвести его перевозку по своему усмотрению за счет Арендатора, возложив на него также ответственность за все риски, связанные с перевозкой.

3. Арендодатель и его доверенные лица должны получить полномочия входить на территорию, где установлено Оборудование, для осуществления своего права на вывоз оборудования. Любые и все необходимые расходы, связанные с описанными здесь действиями, несет Арендатор в пользу Арендодателя.

### VII. Обязанности, связанные с возвратом оборудования

Если Арендатор внес какие-либо модификации в Оборудование, он обязан по требованию Арендодателя и за свой счет восстановить первоначальное состояние Оборудования.

В случае, если Арендатор не возвращает Оборудование по истечении срока аренды или по закрытии сделки, с него взимается пеня в размере 0,2% от остаточной стоимости Оборудования за каждый день просрочки до полного возврата стоимости Оборудования Арендодателю.

Продолжение использования Оборудования Арендатором по истечении срока аренды, оговоренного в настоящем соглашении, не должно рассматриваться как возобновление или продление аренды.

**VIII. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон**

### Приложения к настоящему соглашению

### 1. Приложение №\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_* на \_\_\_\_\_\_\_ стр.

### 2. Приложение №\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_\_\_ стр.

### АКТ ПРИЕМКИ

(к договору лизинга № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_199\_\_\_г.

Арендатор настоящим удостоверяет, что по контракту № \_\_ с поставщиком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование поставщика и его местоположение)

оформляется присутствующими и указанными в конце последующего текста лицами настоящий Акт приемки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование объекта лизинга и место его установки)

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

1. Арендатор принимает передаваемые ему согласно указанному договору лизинга права и обязанности Арендодателя в отношении Поставщика, включая проверку безупречного состояния объекта лизинга, обязанность рекламации, выполнение контракта Поставщиком и гарантию, в том. числе возможные претензии по причине задержки поставки, отказываясь от предъявления рекламации непосредственно к Арендодателю.

2. Арендатор признает действительность всех договоренностей, указанных в договоре лизинга.

3. Арендатор подтверждает надлежащую поставку вышеупомянутого объекта лизинговой сделки в соответствии с одобренными им в свое время в контракте условиями поставки. Кроме того, Арендатор подтверждает, что объект лизинговой сделки уже эксплуатируется начиная с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Ввод в эксплуатацию показал, что заданные показатели для оговоренной эксплуатации достигаются и что все функции объекта лизинга соответствуют предъявляемым требованиям.

4. Арендатор, подтверждая комплектную поставку, отмечает следующие недостатки, выявленные в процессе приемки объекта лизинга: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Одновременно Арендатор подтверждает, что приведенные недостатки не вызывают существенного нарушения функционирования объекта лизинговой сделки и что полностью сохраняется в силе его обязанностьуплатить лизинговые взносы.

5. Поставщик обязуется перед Арендатором устранить указанные недостатки не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. На основании настоящего Акта приемки уплата первого лизингового взноса производится в соответствии с договором лизинга.

|  |  |
| --- | --- |
| Поставщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №\_\_\_

к договору лизинга

##### ЗАЯВЛЕНИЕ

**о проведении лизинга оборудования (имущества)**

На основании положения о лизинговых операциях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование объединения, предприятия, организации и т.д.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_просит Вашего согласия на проведение лизинговой операции по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование машин, оборудования, транспортных средств, имущества и т.д.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Краткое описание оборудования (имущества): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Предприятие-поставщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование, почтовые и платежные реквизиты)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Стоимость оборудования (имущества):.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Срок поставки по договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

К настоящему заявлению прилагаются копии документов на поставку указанного оборудования на 199\_\_ год.

В случае Вашего согласия на проведение лизинга по указанному оборудованию (имуществу) прошу оформить договор лизинга в соответствии с действующим положением.

Руководитель предприятия: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

Главный бухгалтер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_199\_\_\_ г.

Приложение

к договору о лизинге №\_\_

от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.199\_\_ г.

Лизинговая компания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 199\_\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на Ваш № \_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

##### ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НА ОПЛАТУ

Касается договора лизинга № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Сообщаем Вам, что нами принята заявка на лизинг вышеуказанного Арендатора по следующему объекту сделки:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Покупная цена (в том числе налог на добавленную стоимость) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Поставка осуществляется Вашим предприятием по согласованному с Арендатором контракту (договору) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается срок начала и конца поставки)

###### Условия для оплаты

1. Поставщик поставит объект лизинговой сделки Арендатору заблаговременно и в строгом соответствии с указанным контрактом.

2. По совершении надлежащей поставки объекта Арендатору Поставщиком право собственности переходит к лизинговой компании.

3. Лизинговая компания уступает Поставщику все причитающиеся ему в качестве владельца объекта претензии в отношении Арендатора, которые возникли в результате напрасной поставки. Она не отвечает за правильность, возможность взыскания, разбирательство и расходы в связи с напрасной поставкой.

4. Поставщик отвечает непосредственно перед Арендатором за все претензии, которые последний вправе предъявить в случае невыполнения или некачественного выполнения поставок Поставщиком в соответствии с указанным контрактом и действующим положением о поставке продукции производственно-технического назначения.

5. Поставщик не имеет права предоставлять Арендатору права передавать (принимать) объект настоящей сделки без составления акта приемки.

6. Услуги по установке (монтажу) объекта лизинга у Арендатора, обычным гарантийным обязательствам, текущему техобслуживанию (сервису) оказываются Арендатору на основе отдельного договора непосредственно Поставщиком.

Просим Вас поставить объект лизинговой сделки Арендатору на согласованных с ним по указанному контракту условиях и направить нам:

- сообщение на получение и согласование настоящего подтверждения;

- счет в двух экземплярах на оплату поставленного объекта лизинга;

- извещение о дате отгрузки и копии отгрузочных документов;

- подписанный Вами и Арендатором протокол приемки объекта лизинга.

При получении всех указанных документов немедленно произведем Вам оплату указанной выше покупной цены.

С уважением,

Генеральный директор *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*