



**ОБЪЕДИНЕННАЯ ЛИЗИНГОВАЯ
АССОЦИАЦИЯ**

197342, Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д. 47., оф. 304

тел./факс: +7 (812) 702-50-52

e-mail: ula@assocleasing.ru

<https://www.assocleasing.ru/>



Утверждено
Советом ОЛА
07.12.2023

Утверждено
Экспертным Советом ОЛА
по бухгалтерскому и налоговому учету
01.12.2023

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

**РЕКОМЕНДАЦИЯ ОЛА-ФСБУ-Р8/2023
«Бухгалтерский учет операций при утрате
предмета аренды по неоперационной
(финансовой) аренде»**

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование	Страница
1	Описание проблемы	3
2	Решение	3
3	Основа для выводов	7
	1. Прекращение аренды	7
	2. Обязанность арендатора по возмещению арендодателю ущерба в связи с Утратой предмета аренды	10
	3. Страховая выплата, поступающая от страховщика	11
	4. Квалификация операций, связанных с компенсацией убытков арендодателя в связи с Утратой предмета аренды	12
	5. Признание доходов и расходов, связанных с компенсацией арендодателю убытков	13
4	Иллюстративные примеры	15
	1. Условия примера	15
	2. Операции на дату прекращения арендных отношений	17
	3. Формирование Суммы убытков арендодателя	19
	4. Влияние стоимости годных остатков на уменьшение Суммы убытков арендодателя и Суммы к возмещению	19
	Пример 1. Сумма возмещения согласована в размере меньшем Суммы убытка арендодателя. Обязательство по выплате возмещения арендодателю полностью лежит на арендаторе (нет страховки)	22
	Пример 2. Страховая компания выплачивает Страховую выплату <i>арендодателю</i> в сумме меньшей, чем размер Суммы возмещения. Арендатор доплачивает недостающую часть до согласованной Суммы возмещения	23
	Пример 3. На основании условий Договора аренды и Договора страхования страховая компания выплачивает <i>арендатору</i> Страховую выплату в сумме меньшей, чем размер Суммы возмещения. Арендатор доплачивает недостающую часть до согласованной Суммы возмещения.	24
	Пример 4. Страховая компания выплачивает Страховую выплату <i>арендодателю</i> в сумме большей, чем размер Суммы возмещения.	25
	Пример 5. В связи с действиями арендодателя или условиями Договора аренды, обязательства по возмещению убытков от Утраты предмета аренды не возникают ни у арендатора, ни у страховой компании, ни у третьих лиц.	26

ОПИСАНИЕ ПРОБЛЕМЫ

Настоящая Рекомендация рассматривает отдельные вопросы бухгалтерского учета в случае утраты (уничтожения) или полной (конструктивной или фактической) гибели предмета аренды, кроме хищения (далее по тексту «Утрата предмета аренды»).

Утрата предмета аренды приводит к прекращению аренды в части этого имущества. Однако, этот факт не вызывает прекращения договорных отношений между арендатором и арендодателем, так как остается неурегулированным вопрос о возмещении арендодателю убытков, возникших в связи с Утратой предмета аренды.

В ФСБУ 25/2018 и МСФО (IFRS) 16 не рассматриваются вопросы, связанные с учетом операций, совершаемых сторонами договора аренды после прекращения аренды. Настоящая Рекомендация ставит своей задачей определение порядка бухгалтерского учета операций, связанных с Утратой предмета аренды, как в момент признания утраты предмета аренды, так и после завершения арендных отношений.

В настоящей Рекомендации рассматриваются ситуации утраты как незастрахованного, так и застрахованного предмета аренды, в том числе, когда Утрата предмета аренды не признана страховым случаем.

Практика неоперационной (финансовой) аренды содержит различные комбинации взаимоотношений между арендодателем, арендатором и страховой компанией при Утрате предмета аренды, все многообразие которых не может быть отражено в настоящей Рекомендации. В связи с этим в настоящей Рекомендации рассмотрены базовые варианты, на основании которых как арендатор, так и арендодатель смогут моделировать правила бухгалтерского учета при реализации различных схем взаимоотношений арендатора, арендодателя и страховой компании при Утрате предмета аренды.

РЕШЕНИЕ

1. Наступление случая Утраты предмета аренды **квалифицируется** для целей бухгалтерского учета как **прекращение аренды** в части выбывающего предмета аренды по причине его уничтожения. В случае, если предмет аренды состоит из нескольких единиц, то аренда прекращается в отношении утраченных единиц предмета аренды. В отношении оставшихся единиц аренда сохраняется и применяются положения Рекомендации ОЛА-ФСБУ-Р1-2/2023 «Учет изменений неоперационной (финансовой) аренды у арендодателя и арендатора. Редакция 2».
2. В качестве **даты прекращения аренды** может быть принята:
 - **Дата письма-уведомления от страховой компании** о признании страхового случая полной гибелью, если имущество было застраховано и случай признан страховым. В целях настоящей Рекомендации датой письма-уведомления от страховой компании признается дата, указанная в этом письме как исходящая либо иная дата, если она явно указана в тексте письма страховой компании, как дата принятия страховой компанией решения о признании полной гибели предмета аренды;
 - **Дата иного документа**, подтверждающего полную гибель предмета аренды в случаях, если имущество не было застраховано, либо случай не признан страховым.
3. Договорные отношения между арендатором и арендодателем в части Утраченного предмета аренды сохраняются до урегулирования всех обязательств сторон, возникших в связи с Утратой предмета аренды, если иное не предусмотрено договором аренды (см.

ФЗ РФ «О финансовой аренде (лизинге)», ст. 26).

4. **Обязанность по возмещению арендодателю убытков** в результате Утраты предмета аренды возникает у арендатора как лица, во владении и пользовании которого находился предмет аренды на момент события, повлекшего за собой Утрату предмета аренды. Арендатор признается лицом, на котором лежит обязанность по возмещению арендодателю убытков, возникших в результате Утраты предмета аренды, в том числе в случаях, когда на момент события, повлекшего за собой Утрату предмета аренды, предмет аренды был передан арендатором в субаренду (сублизинг) субарендатору как с согласия, так и без согласия арендодателя.
5. Размер убытков арендодателя, связанных с Утратой предмета аренды, (далее – **Сумма убытка арендодателя**) в общем случае определяется путем суммирования следующих составляющих (см. ст.15 ГК РФ):
 - Остаток чистой инвестиции в аренду в отношении утраченного предмета аренды на дату прекращения аренды (за исключением дебиторской/кредиторской задолженности по арендному компоненту договора);
 - Затраты арендодателя понесенные, но не окупившиеся на дату прекращения аренды по возмещаемому неарендному компоненту договора;
 - Расходы арендодателя, понесенные в связи с Утратой предмета аренды от даты прекращения аренды до даты фактического возмещения убытков арендодателя, связанных с Утратой предмета аренды;
 - Расходы арендодателя, понесенные им в целях уменьшения убытков от страхового случая, в том числе по указанию страховой компании (см. ст.962 ГК РФ);
 - Прочие расходы или потери.

В учетной политике арендодатель вправе закрепить иной подход к определению **Суммы убытка арендодателя** от Утраты предмета аренды.

6. Поврежденный предмет аренды или годные остатки, образовавшиеся в результате Утраты предмета аренды, подлежат передаче/возврату арендодателю. Возвратом годных остатков арендодателю признается также факт передачи годных остатков страховой компании или иному третьему лицу, если такая передача осуществлена арендатором по прямому указанию арендодателя.
7. Обязанность арендатора по возмещению арендодателю убытков возникает в сумме присужденной судом или согласованной арендатором и арендодателем, далее – **Сумма возмещения** (см. ПБУ 9/99, п. 10.2; ПБУ 10/99, п. 14.2).

Сумма возмещения определяется на базе **Суммы убытков арендодателя** (см. п.5 настоящей Рекомендации). По договоренности сторон или по решению суда эти два показателя количественно могут различаться.

Стоимость годных остатков в оценке страховой компании или независимого оценщика, а в случае их реализации - в оценке рыночной цены (без НДС), уменьшает размер Суммы убытков арендодателя и, следовательно, Сумму возмещения.

8. **Сумма возмещения** убытков арендодателя, которая подлежит уплате арендатором арендодателю в связи с Утратой предмета аренды, определяется на основании:

- условий договора лизинга (если они содержат указание на фиксированную Сумму возмещения или порядок расчета Суммы возмещения, элементы которого не требуют дополнительного согласования арендодателя и арендатора); или
 - условий дополнительного соглашения арендодателя и арендатора, которое может быть заключено как до, так и после даты прекращения аренды в связи с Утратой предмета аренды, как в форме единого документа, так и в форме обмена документами; или
 - решения суда в случаях, когда арендодателем и арендатором не достигнуто соглашение о размере Суммы возмещения (либо о требующих согласования элементах расчета Суммы возмещения).
9. Возмещение арендатором убытков арендодателя в размере Суммы возмещения осуществляется по следующим правилам:
- 9.1. Если предмет аренды не был застрахован по условиям договора аренды, либо предмет аренды не был застрахован по вине арендатора, либо гибель имущества не признана страховым случаем по вине арендатора, то понесенные арендодателем убытки, зафиксированные в размере Суммы возмещения, подлежат компенсации арендатором в соответствии с действующим законодательством, условиями договора, иного соглашения сторон;
 - 9.2. Если предмет аренды был не застрахован по вине арендодателя, то все убытки, связанные с Утратой предмета аренды, несет арендодатель, если стороны договора или суд не примут иное решение;
 - 9.3. Если предмет аренды был застрахован и гибель имущества признана страховым случаем, то страховая компания выплачивает Страховую выплату, размер которой может отличаться от Суммы возмещения. Если Страховая выплата меньше Суммы возмещения, то арендатор доплачивает разницу. Если Страховая выплата больше Суммы возмещения, то разница направляется арендатору как компенсация его убытков, связанных с Утратой предмета аренды (см. ГК РФ ст.1102).
10. Квалификация операций у Арендатора для целей бухгалтерского учета:
- 10.1. Арендатор квалифицирует как прочие расходы по статье «возмещение причиненных организацией убытков» признанную Сумму возмещения (см. ПБУ 10/99, ст.13, 14.2).
 - 10.2. Если условиями договора аренды и страхового договора предусмотрено поступление от страховой компании Страхового возмещения в адрес арендатора, то Страховая выплата, не превышающая величину Суммы возмещения убытков арендодателя, квалифицируется арендатором как компенсация страховой компанией расходов, связанных с выплатой арендодателю Суммы возмещения (см. ПБУ 10/99, ст. 14.2).
 - 10.3. На дату прекращения аренды на основании имеющейся информации арендатор формирует **Оценочное обязательство** по компенсации убытков арендодателю при соблюдении критериев ПБУ 8/2010. В случае несоблюдения указанных критериев отражается условное обязательство.

На дату согласования с арендодателем величины Суммы возмещения или на дату вступления в силу решения суда о взыскании Суммы возмещения арендатор признает кредиторскую задолженность перед арендодателем в корреспонденции со счетом учета резерва предстоящих расходов, на котором отражена сумма созданного оценочного обязательства.

В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства сумма разницы между фактической величиной Суммы возмещения и её оценочным значением подлежит отражению в составе прочих расходов организации. В случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства неиспользованная сумма оценочного обязательства списывается с отнесением на прочие доходы организации (см. ПБУ 8/2010, п.21-22).

- 10.4. Арендатор признает расходы, связанные с Утратой предмета аренды, в случае, когда можно надежно оценить размер Суммы возмещения и оплату арендодателю согласованной величины Суммы возмещения (см. ПБУ 10/99, ст. 16).
- 10.5. Арендатор квалифицирует как прочие доходы поступление Страховой выплаты, превышающее Сумму возмещения арендодателю убытка в связи с Утратой предмета аренды (см. ПБУ 9/99, ст.9)
11. Квалификация операций у Арендодателя для целей бухгалтерского учета.
 - 11.1. Арендодатель квалифицирует убытки в связи с Утратой предмета аренды (Сумма убытков арендодателя) как прочие расходы (см. ПБУ 10/99, ст.13).
 - 11.2. Арендодатель квалифицирует полученную Сумму возмещения, в том числе в виде Страховой выплаты от страховщика, как прочие доходы по статье «поступления в возмещение причиненных организации убытков» (см. ПБУ 9/99 ст. 9, ст.10.2).
 - 11.3. Арендодатель признает финансовый результат, связанный с Утратой предмета аренды, в составе прочих доходов/расходов при выполнении следующих условий (см. ПБУ 9/99, ст. 12; ПБУ 10/99, ст. 16):
 - могут быть определены расходы, которые произведены или будут произведены в связи с Утратой предмета аренды;
 - когда определен размер Суммы возмещения и существует высокая вероятность получения согласованной величины Суммы возмещения от арендатора.
12. Прочие расходы, связанные с Утратой предмета аренды, могут не показываться в отчете о финансовых результатах развернуто по отношению к соответствующим доходам, когда расходы и связанные с ними доходы, возникшие в результате Утраты предмета аренды, не являются существенными для характеристики финансового положения арендатора/арендодателя (см. ПБУ 10/99, ст.21.2).
13. Закрытие договора аренды в части утраченного предмета аренды предполагает

завершение расчетов между арендатором и арендодателем по дебиторской/кредиторской задолженности, возникшей до даты прекращения аренды, и по Сумме возмещения убытков арендодателя в результате Утраты предмета аренды.

ОСНОВА ДЛЯ ВЫВОДОВ

1. Прекращение аренды

Аренда - это договор или часть договора, согласно которому(ой) передается право пользования активом (базовый актив) в течение определенного периода в обмен на возмещение (см. МСФО (IFRS) 16, Приложение А, определение «Аренда»). Эта же мысль зафиксирована в ГК РФ статье 665 «Договор финансовой аренды»: *«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.»*. Из приведенного следует, что арендодатель предоставляет арендатору право получения экономических выгод от пользования предметом аренды в обмен на получение арендных платежей. В данном случае стороны связаны встречными обязательствами: арендодатель предоставляет во владение и пользование предмет аренды (базовый актив), а арендатор за это оплачивает арендные платежи.

Если предмет аренды уничтожен, то конструкция под названием «аренда» разрушается - у арендатора отсутствует возможность получения экономических выгод (уничтожен предмет аренды), а в силу этого и отсутствует предмет оплаты за аренду, т.е. уничтожен предмет обязательств. На основании отмеченного в пункте 1 настоящей Рекомендации записано: *«Наступление случая Утраты предмета аренды квалифицируется для целей бухгалтерского учета как **прекращение аренды** в части выбывающего предмета аренды по причине его уничтожения. В случае, если предмет аренды состоит из нескольких единиц, то аренда прекращается в отношении утраченных единиц предмета аренды. В отношении оставшихся единиц аренда сохраняется и применяются положения Рекомендации ОЛА-ФСБУ-Р1-2/2023 «Учет изменений неоперационной (финансовой) аренды у арендодателя и арендатора. Редакция 2»*

Порой на практике считают, что утрата предмета аренды не является причиной прекращения аренды, а, следовательно, и остается в силе обязательство арендатора осуществлять арендные платежи в адрес арендодателя. То есть, утрачен предмет аренды, а аренда как бы продолжается, и оплата за аренду идет. В этом случае арендодатель продолжает начислять процентный доход за неоперационную (финансовую) аренду, а арендатор начислять в расходы организации процентный расход за аренду при отсутствующей возможности воспользоваться своим правом владения и пользования предметом аренды. Насколько эти действия будут соответствовать ФСБУ 25/2018, МСФО (IFRS) 16, ГК РФ?

Если предмет аренды уничтожен и факт этот документально подтвержден, может ли быть аренда при отсутствующем предмете аренды? Еще раз вспомним определение аренды, данное МСФО (IFRS) 16: Аренда – это *«договор или часть договора, согласно которому(ой) передается право пользования активом (базовый актив) в течение определенного периода в обмен на возмещение.»* (см. МСФО (IFRS) 16, Приложение А, определение «Аренда»). В данном определении описана конструкция аренды: «передается право пользования активом (базовый актив) в течение определенного периода» - «в обмен на возмещение». То есть, показана четкая однозначная взаимосвязь арендных платежей и наличия предмета аренды (базового актива), обеспечивающего реализацию права арендатора на пользование предметом аренды. ГК РФ в статье 665 дублирует эту же мысль, т.е. экономическое и юридическое

понимание аренды согласованы.

ФСБУ 25/2018 в пункте 2 говорит о сфере применения Стандарта: «*Настоящий Стандарт применяется сторонами договоров аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление арендодателем, лизингодателем, правообладателем, иным лицом (далее - арендодатель) за плату арендатору, лизингополучателю, пользователю, иному лицу (далее - арендатор) имущества во временное пользование (далее - договор аренды).*» Таким образом, Стандарт можно применять только тогда, когда есть в наличии конструкция: «предоставленное арендатору имущества во временное пользование – плата за аренду». При отсутствии этой взаимообусловленной связи между обязательствами арендатора и арендодателя ФСБУ 25/2018 не применим. Из этого вытекает, что **после признания утраты предмета аренды арендодатель не имеет право начислять процентный доход, а арендатор процентный расход.**

Если отсутствует предмет аренды, то платежи, поступающие от арендатора нельзя квалифицировать как «арендная плата», т.к. это противоречит определению «Арендные платежи» данному в МСФО (IFRS) 16: «Арендные платежи это - *платежи, осуществляемые арендатором в пользу арендодателя в связи с правом пользования базовым активом в течение срока аренды.*» (См. МСФО (IFRS) 16, Приложение А, определение «Арендные платежи»)

Из выше приведенного следует, что при отсутствии предмета аренды (базового актива) ни с юридической, ни с экономической точки зрения «аренда» и «арендные платежи» быть не могут.

Сторонники позиции, что утрата предмета аренды не является причиной прекращения аренды и остается в силе обязательство арендатора осуществлять арендные платежи в адрес арендодателя, обосновывают свою практику статьей 26 ФЗ РФ №164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»: «Утрата предмета лизинга или утрата предметом лизинга своих функций по вине лизингополучателя не освобождает лизингополучателя от обязательств по договору лизинга, если договором лизинга не установлено иное.» В статье 26 говорится о том, что утрата предмета аренды, а именно эта ситуация является предметом рассмотрения настоящей Рекомендации, «не освобождает лизингополучателя от обязательств по договору лизинга». Возникает вопрос: «От каких обязательств по договору не освобождает лизингополучателя?»

Выше приведенная аргументация свидетельствует, что отсутствие предмета аренды прекращает саму аренду и в силу этого и обязательство по уплате арендных платежей. Кроме обязательства по уплате арендных платежей в соответствии с согласованным Графиком платежей у арендатора имеются и иные обязательства в рамках договора неоперационной (финансовой) аренды, связанные с утратой предмета аренды. Об этом говорит статья 22, п.1 ФЗ РФ N 164-ФЗ: «Ответственность за сохранность предмета лизинга от всех видов имущественного ущерба, а также за риски, связанные с его гибелью, утратой, порчей, хищением, преждевременной поломкой, ошибкой, допущенной при его монтаже или эксплуатации, и иные имущественные риски с момента фактической приемки предмета лизинга несет лизингополучатель, если иное не предусмотрено договором лизинга.». Таким образом, в рамках рассматриваемой темы настоящей Рекомендации статья 26 ФЗ РФ № 164-ФЗ отмечает, что при прекращении аренды в связи с утратой предмета аренды **прекращается обязательство арендатора по аренде, но возникает новое обязательство у арендатора в рамках законодательства и условий договора, связанное с прекращением аренды в связи с уничтожением предмета аренды, в данном случае обязательство по возмещению имущественного ущерба**, причиненного арендодателю по вине арендатора (см. статья 22, п.1 ФЗ РФ N 164-ФЗ). Это обязательство арендатора возникает независимо от того застрахован предмет аренды или нет.

В Рекомендации в разделе «Решение» пункт 3 отражает содержание статьи 26 ФЗ РФ №164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», а пункт 4 - содержание статьи 22, пункта 1 ФЗ РФ №164-ФЗ.

Признание прекращения аренды требует определения двух вопросов:

- дата прекращения аренды;
- правила завершения аренды.

Причиной прекращения аренды является полная (конструктивная или фактическая) гибель предмета аренды. Данный факт должен быть подтвержден официальным документом и не лежит в поле договоренности сторон. В качестве даты прекращения аренды может быть принята (см. пункт 2 раздела «Решение» настоящей Рекомендации):

- **Дата письма-уведомления от страховой компании** о признании страхового случая полной гибелью, если имущество было застраховано и случай признан страховым. В целях настоящей Рекомендации датой письма-уведомления от страховой компании признается дата, указанная в этом письме как исходящая либо иная дата, если она явно указана в тексте письма страховой компании как дата принятия страховой компанией решения о признании полной гибели предмета аренды;
- **Дата иного документа**, подтверждающего полную гибель предмета аренды в случаях, если имущество не было застраховано, либо случай не признан страховым.

До даты прекращения аренды действует ФСБУ 25/2018. Следовательно, до этой даты начисляются процентный доход у арендодателя и процентный расход у арендатора, относящиеся непосредственно к этапу аренды:

- ✓ доход (процентный доход) по аренде у арендодателя с отнесением на счета доходов;
- ✓ расход (процентный расход) по аренде у арендатора с отнесением на счета расходов.

На дату прекращения аренды в бухгалтерском учете производится завершение аренды в части выбывшего предмета аренды. ФСБУ 25/2018 не содержит требований в отношении прекращения аренды у арендодателя, а для арендатора описывает правила закрытия аренды в статье 23: *«При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).»*

МСФО (IFRS) 16 не уделяет внимание вопросам прекращения признания аренды у арендатора и арендодателя. Эта тема рассмотрена в МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» в главе 2 статье 2.1.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

Глава 2 Сфера применения

2.1. *Настоящий стандарт должен применяться всеми организациями ко всем типам финансовых инструментов, за исключением:*

(b) *прав и обязанностей по договорам аренды, к которым применяется МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Вместе с тем:*

(i) *к дебиторской задолженности по финансовой аренде (т. е. чистой инвестиции в финансовую аренду) и к дебиторской задолженности по операционной аренде, признанной арендодателем, применяются требования настоящего стандарта в части прекращения признания и в части обесценения;*

В МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» описан порядок прекращения признания как финансовых активов, т.е. чистой инвестиции в аренду у арендодателя, так и финансовых обязательств, т.е. обязательства арендатора по неоперационной (финансовой) аренде (см. МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» глава 3, статьи 3.2, 3.3.). Из формулировок МСФО (IFRS) 9 можно сделать вывод, что для прекращения признания финансового актива у арендодателя и финансового обязательства у арендатора должен быть прекращен предусмотренный договором денежный поток по арендным платежам.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

3.2 Прекращение признания финансовых активов

3.2.3 Организация должна прекратить признание финансового актива тогда и только тогда, когда:

(a) истекает срок действия предусмотренных договором прав на денежные потоки от этого финансового актива;

...

3.2.12 При полном прекращении признания финансового актива разница между:

(a) балансовой стоимостью (оцененной на дату прекращения признания) и

(b) суммой полученного возмещения (включая величину полученного нового актива за вычетом величины принятого на себя нового обязательства)

должна быть признана в составе прибыли или убытка.

3.3 Прекращение признания финансовых обязательств

3.3.1 Организация должна исключить финансовое обязательство (или часть финансового обязательства) из своего отчета о финансовом положении тогда и только тогда, когда оно погашено, т. е. когда предусмотренная договором обязанность исполнена, аннулирована или прекращена по истечении срока....

3.3.3 Разница между балансовой стоимостью погашенного или переданного другой стороне финансового обязательства (или части финансового обязательства) и суммой выплаченного возмещения, включая переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства, должна быть признана в составе прибыли или убытка.

На основании положений ФСБУ 25/2018 и МСФО (IFRS) 9 в настоящей Рекомендации сформулированы правила бухгалтерского учета у арендатора и арендодателя на дату прекращение аренды по закрытию аренды в части выбывшего предмета аренды (см. раздел «Иллюстративные примеры» настоящей Рекомендации, раздел «Операции на дату прекращения арендных отношений»).

2. Обязанность арендатора по возмещению арендодателю ущерба в связи с утратой предмета аренды

На дату признания прекращения аренды в части утраченного предмета аренды у **арендатора** возникает обязанность по возмещению арендодателю ущерба в связи с утратой предмета аренды (см. ФЗ РФ № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», статья 22, п. 1).

ПБУ 10/99 «Расходы организации» в статье 14.2 квалифицирует возмещение причиненных организацией (арендатором) убытков как прочие расходы: «Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также **возмещение причиненных организацией убытков** принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных организацией».

ПБУ 9/99 «Доходы организации» в статье 10.2 квалифицирует возмещение

причиненных организации (арендодателю) убытков как прочие доходы: «Штрафы, пени, неустойки за нарушения условий договоров, а также возмещения причиненных организации убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных должником».

На основании положений статьи 14.2. ПБУ 10/99 и статьи 10.2. ПБУ 9/99 в настоящей Рекомендации в пункте 7 раздела «Решение» записано:

*«Обязанность арендатора по возмещению убытков арендодателю возникает в сумме присужденной судом или согласованной арендатором и арендодателем, далее – **Сумма возмещения** (см. ПБУ 9/99, п. 10.2; ПБУ 10/99, п. 14.2).*

*Сумма возмещения определяется на базе **Суммы убытков арендодателя** (см. п.5 настоящей Рекомендации). По договоренности сторон или по решению суда эти два показателя количественно могут различаться.»*

Итак, для возмещения арендодателю имущественного ущерба необходимо сторонам договора согласовать размер или правила расчета размера убытка, а также правила взаимоотношений в связи с Утратой предмета аренды. Практика показывает, что нередко такая договоренность отражена в условиях договора. Если в условиях договора не определены правила взаимоотношений в связи с утратой предмета аренды или договорные условия требуют уточнения, то размер возмещения убытков согласовывается сторонами после признания утраты предмета аренды. Этот процесс может растянуться во времени до даты завершения расчетов с арендодателем. Дело в том, что ряд параметров, формирующих размер ущерба арендодателя, в том числе понесенные расходы арендодателя в связи с утратой предмета аренды, фактическая стоимость годных остатков и т. д. могут быть известны только на завершающей стадии урегулирования расчетов между арендатором и арендодателем. Кроме того, если предмет аренды был застрахован, то Страховое возмещение может превышать размер Суммы возмещения. В этом случае возникает необходимость решения вопроса о судьбе этого превышения. Исходя из приведенного ясно, что Сумма убытка арендодателя может согласовываться между арендатором и арендодателем в интервале от даты прекращения аренды до даты фактического завершения возмещения ущерба арендодателю.

3. Страховая выплата, поступающая от страховщика

ФЗ РФ №164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» в статье 21 отмечает: *«Предмет лизинга может быть застрахован от рисков утраты (гибели), недостачи или повреждения с момента поставки имущества продавцом и до момента окончания срока действия договора лизинга, если иное не предусмотрено договором. Стороны, выступающие в качестве страхователя и выгодоприобретателя, а также период страхования предмета лизинга определяются договором лизинга.»*

Из приведенного положения следует, что:

- 1) Предмет аренды может не быть застрахован по условиям договора;
- 2) Предмет аренды может быть застрахован по условиям договора:
 - a. Страхователем предмета аренды на основании условий договора неоперационной (финансовой) аренды может быть, как арендатор, так и арендодатель;
 - b. При утрате предмета аренды выгодоприобретателем по договору страхования может быть арендодатель или арендатор.

Примечание: Выгодоприобретателем может быть кредитор, если арендодатель передает ему свои права при утрате предмета

аренды (залога по договору кредитования).

Все эти случаи рассмотрены в настоящей Рекомендации. Кроме того, в Рекомендации отражена ситуация, когда предмет аренды был застрахован, но страховая компания не признала случай страховым.

ФЗ РФ №234-ФЗ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» в статье 3 отмечает: *«Объектами страхования имущества могут быть имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения имущества (страхование имущества).»* Страхуя имущество (свой имущественный интерес) страхователь за плату переносит риски, связанные с утратой (гибелью) предмета аренды, на страховую компанию. Следовательно, при наступлении страхового случая страховая компания участвует в возмещении ущерба арендодателя в размере, не превышающем Страховую выплату.

ФЗ РФ №234-ФЗ в статье 10, пункте 2 говорит: *«При осуществлении страхования имущества **страховая сумма** не может превышать его действительную стоимость (страховую стоимость) на момент заключения договора страхования...»*

Итак, сумма **Страховой выплаты** должна быть не больше Страховой суммы, определенной на дату заключения договора страхования, которая рассчитывалась исходя из действительной стоимости (страховой стоимости) предмета аренды. Обратим внимание на то, что определение размера **Страховой выплаты** страховой компанией и **Суммы возмещения** арендатором арендодателю его ущерба определяются по разным правилам. Исходя из этого, их величины могут быть разными. Если Страховая выплата меньше Суммы возмещения, то разницу необходимо доплатить арендатору, на котором лежит обязанность по возмещению арендодателю убытков, возникших в результате Утраты предмета аренды (см. ФЗ РФ О финансовой аренде (лизинге)), статья 22, п. 1). Если Страховая выплата больше согласованной величины Суммы возмещения, то возникает вопрос о судьбе превышающей суммы.

В этой связи обратимся еще раз к ФЗ РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» к статье 3: *«Объектами страхования имущества могут быть имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения имущества (страхование имущества).»* Имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели) предмета аренды, включают в себя риск потери распоряжения, владения и пользования, т.е. связанные с невозможностью реализации этой триады, характерной для категории «собственность». При аренде владение и пользование предметом аренды передано арендатору. Следовательно, и его риски входят в поле объекта страхования имущества независимо от лица, являющегося выгодоприобретателем по условиям договора страхования. При уничтожении предмета аренды арендатор теряет возможность получать экономический результат от использования предмета аренды в течение оставшегося срока аренды и возможность выкупа предмет аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права, если таковое условие оговорено в договоре аренды (см. ФСБУ 25/2018, пункт 25 подпункт «б»).

Поскольку на основании нормативных документов при аренде ответственность за сохранность предмета аренды лежит на арендаторе, то вначале за счет Страховой выплаты компенсируются убытки арендодателя в размере согласованной величины Суммы возмещения, а только потом, во вторую очередь, если остаются средства от Страховой выплаты, покрываются убытки арендатора.

Если у арендодателя остается превышение **Страховой выплаты** над **Суммой возмещения**, то такое действие может быть расценено как неосновательное обогащение арендодателя за счет арендатора (см. ГК РФ, статья 1102; п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 17 "Об отдельных вопросах, связанных с договором выкупного лизинга")»

4. Квалификация операций, связанных с компенсацией убытков

арендодателя в связи с утратой предмета аренды

ПБУ 10/99 «Расходы организации» в статье 14.2 квалифицируют оплату арендатором убытков арендодателя как прочие расходы **арендатора** по статье «возмещение организацией убытков» причиненных арендодателю в связи с уничтожением предмета аренды в размере согласованной величины - Суммы возмещения.

Если предмет аренды был застрахован и выгодоприобретателем является арендодатель, то в возмещении арендодателю убытков участвует страховая компания и арендатор. В этом случае в бухгалтерском учете арендатора и арендодателя размер возмещения убытков арендодателя со стороны арендатора определяется как положительная разница между Суммой возмещения, согласованной сторонами договора аренды, и Страховой выплатой.

Если предмет аренды был застрахован и выгодоприобретателем является арендатор, то в бухгалтерском учете арендатора и арендодателя размер возмещения убытков арендодателя со стороны арендатора определяется в размере Суммы возмещения, согласованной сторонами договора аренды.

Страховая выплата, поступающая от страховой компании в адрес арендатора на основании условий договора аренды и договора страхования в размере, не превышающем Сумму возмещения, квалифицируется как возмещение страховой компанией арендатору расходов, связанных с *компенсацией арендодателю убытков*, возникших по вине арендатора (см. ПБУ 10/99, статья 14.2).

На дату прекращения аренды рекомендуется арендатору сформировать **оценочное обязательство** по компенсации Убытков арендодателя на основании положений ПБУ 8/2010. Сумма обязательства отражает наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов с арендодателем по Утраченному предмету аренды. Арендатор рассчитывает вероятный размер Суммы возмещения с учетом оценочной стоимости ГО и предполагаемой Страховой выплаты.

На дату согласования с арендодателем величины Суммы возмещения или на дату вступления в силу решения суда о взыскании Суммы возмещения арендатор признает кредиторскую задолженность перед арендодателем в установленной величине и проводит соответствующую корректировку суммы оценочного обязательства.

ПБУ 10/99 в статье 13 квалифицирует убытки **арендодателя** в связи с Утратой предмета аренды как прочие расходы: *«Прочими расходами также являются расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.).»*

ПБУ 9/99 «Доходы организации» в статье 7 квалифицирует как «прочие доходы» поступления в возмещение причиненных арендодателю убытков в размере не превышающем Суммы возмещения: *«7. Прочими доходами являются:... поступления в возмещение причиненных организации убытков...» «в суммах, присужденных судом или признанных организацией»* (см. ПБУ 9/99, статья 10.2.). Это могут быть поступления Страховой выплаты, поступления от арендатора в счет погашения убытков арендодателя.

5. Признание доходов и расходов, связанных с компенсацией арендодателю убытков

ПБУ 10/99 в статье 19 раскрывает правила признания расходов в Отчете о финансовых результатах: *«Расходы признаются в отчете о финансовых результатах:*

с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов);

путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, когда расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем; ...»

В нашем случае связь между расходами и доходами определяется четко. У арендодателя расходы – убытки арендодателя в связи с утратой предмета аренды, доходы – возмещение арендатором и/или страховой компанией понесенных убытков арендодателя в размере Суммы возмещения. У арендатора расходы – компенсация арендодателю убытков в размере Сумме возмещения и собственные затраты в связи с урегулированием долга арендодателя после даты признания прекращения аренды, а доходы – превышение Страховой выплаты над Суммой возмещения.

Если расходы и доходы отражать в Отчете о финансовых результатах *«путем их обоснованного распределения между отчетными периодами»* без учета связи между произведенными расходами и поступлениями в рамках одного договора, то это приведет к искажению отчетной информации, так как процесс урегулирования убытков арендодателя в связи с утратой предмета аренды растянут во времени. В отчетные периоды, когда арендодатель признает свои убытки и отражает их на счете 91, происходит увеличение затрат организации. А в отчетные периоды, когда происходит получение Страхового возмещения, поступления от арендатора, реализация годных остатков, в отчете отражается прибыль. В то же время, результат в урегулировании убытков арендодателя может быть нулевым или незначительно отклоняться от нуля. Аналогичная ситуация и у арендатора. Для того, чтобы корректно отражалась в Отчете о финансовых результатах организации информация, связанная с утратой предмета аренды, считаем обоснованным применить метод «соответствие доходов и расходов». Расходы признаются в Отчете о финансовых результатах *«... с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов)»*.

ПБУ10/99 в статье 21.2. говорит: *«Прочие расходы могут не показываться в отчете о финансовых результатах развернуто по отношению к соответствующим доходам, когда: соответствующие правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;*

расходы и связанные с ними доходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.»

Из содержания статьи 21.2. ПБУ 10/99 следует, если «расходы и связанные с ними доходы», вызванные Утратой предмета аренды «не являются существенными для характеристики финансового положения организации», то их целесообразно признавать в свернутом варианте. Анализ практики неоперационной (финансовой) аренды показывает, что, как правило, такого рода факты хозяйственной деятельности не являются существенными для характеристики финансового положения арендатора. По этой причине в настоящей Рекомендации в разделе «Иллюстративные примеры» рассматриваются варианты свернутого представления информации в Отчете о финансовых результатах. Однако, если у организации результаты урегулирования убытков арендодателя в связи с утратой предмета аренды являются существенными для характеристики финансового положения, то на основании статьи 21.1. ПБУ 10/99 может быть применен и развернутый вариант представления информации в отчетности.

ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ ПРИМЕРЫ

Изложенные ниже примеры приведены исключительно с иллюстративными целями и не являются единственно возможным вариантом практической реализации Решения настоящей Рекомендации. Другие варианты также могут соответствовать этому Решению. Пример не нацелен на иллюстрацию иных вопросов, возникающих при применении ФСБУ 25/2018. Ничто в приведенных примерах не может рассматриваться как выражение той или иной позиции по вопросам за рамками предмета настоящей Рекомендации.

Условные обозначения:

1. «ГО» – сокращенное обозначение «Годные остатки»;
2. «СК» – сокращенное обозначение «Страховая компания»;
3. «НО» – сокращенное обозначение «Независимый оценщик»;
4. «ЛП» – сокращенное обозначение «Лизингополучатель/Арендатор»;
5. «ЛД» – сокращенное обозначение «Лизингодатель/Арендодатель»

В иллюстративных примерах принят вариант «свернутого» отражения в финансовой отчетности результатов расчетов по Утрате предмета аренды (см. пункт 12 раздела «Решение» настоящей Рекомендации).

1. УСЛОВИЯ ПРИМЕРА

Лизингодатель/арендодатель заключил с лизингополучателем/арендатором договор о предоставлении в лизинг автомобиля. 20.09.22 автомобиль был передан в неоперационную (финансовую) аренду. 13.11.22 произошла авария с тотальным исходом.

Основные показатели примера

Таблица №1

Показатель	Сумма, руб.
Стоимость приобретения предмета аренды по договору поставки, без НДС	3 000 000
Общая сумма договора аренды, без НДС	3 520 000
Аванс по условиям договора аренды, оплачиваемый арендатором, без НДС	1 000 000
Дата авансового платежа арендатора	20.08.2022
Дата передачи в аренду	20.09.2022
Срок лизинга, месяцев	15
Дата прекращения признания арендных отношений в части утраченного предмета аренды	13.11.2022

График арендных платежей по договору

Таблица №2

№ платежа	Дата	Сумма с НДС	НДС	Сумма без НДС
1	2	3	4	5
Сумма лизинговых платежей ЛП с авансом:		4 224 000	704 000	3 520 000
Аванс	20.08.22	1 200 000	200 000	1 000 000
1	10.10.22	240 000	40 000	200 000
2	10.11.22	216 000	36 000	180 000
3	10.12.22	180 000	30 000	150 000
4	10.01.23	228 000	38 000	190 000
5	10.02.23	168 000	28 000	140 000

6	10.03.23	168 000	28 000	140 000
7	10.04.23	168 000	28 000	140 000
8	10.05.23	168 000	28 000	140 000
9	10.06.23	192 000	32 000	160 000
10	10.07.23	216 000	36 000	180 000
11	10.08.23	216 000	36 000	180 000
12	10.09.23	216 000	36 000	180 000
13	10.10.23	216 000	36 000	180 000
14	10.11.23	216 000	36 000	180 000
15	10.12.23	216 000	36 000	180 000

Расчетный (плановый) график платежей и начислений для целей бухгалтерского учета у арендодателя и арендатора на дату прекращения признания арендных отношений

Процентный доход/расход на 20.09.22: 45,2877%

Таблица № 3

№ платежа	Дата	Сумма с НДС	НДС	Сумма без НДС	Остаток обязательства	Сумма % к начислению	Остаточная стоимость ППА	Начисленная амортизация
1	2	3	4	5	7	8	9	10
Сумма лизинговых платежей по договору		4 224 000	704 000	3 520 000		520 000		3 000 000
Аванс	20.08.22	1 200 000	200 000	1 000 000				
Передача	20.09.22			-2 000 000	2 000 000		3 000 000	
	30.09.22				2 020 573	20 573	2 933 333	66 667
1	10.10.22	240 000	40 000	200 000	1 841 358	20 785	2 866 667	66 667
	31.10.22				1 881 360	40 002	2 726 667	140 000
2	10.11.22	216 000	36 000	180 000	1 720 713	19 353	2 660 000	66 667
	13.11.22				1 726 005	5 291	2 640 000	20 000
	30.11.22				1 756 296	30 292	2 526 667	113 333
3	10.12.22	180 000	30 000	150 000	1 624 363	18 066	2 460 000	66 667
	31.12.22				1 659 651	35 288	2 320 000	140 000
4	10.01.23	228 000	38 000	190 000	1 486 723	17 072	2 253 333	66 667
	31.01.23				1 519 021	32 298	2 113 333	140 000
5	10.02.23	168 000	28 000	140 000	1 394 647	15 626	2 046 667	66 667
	28.02.23				1 420 576	25 929	1 926 667	120 000
6	10.03.23	168 000	28 000	140 000	1 295 189	14 613	1 860 000	66 667
	31.03.23				1 323 326	28 137	1 720 000	140 000
7	10.04.23	168 000	28 000	140 000	1 196 939	13 613	1 653 333	66 667
	30.04.23				1 221 691	24 752	1 520 000	133 333
8	10.05.23	168 000	28 000	140 000	1 094 258	12 567	1 453 333	66 667
	31.05.23				1 118 030	23 772	1 313 333	140 000
9	10.06.23	192 000	32 000	160 000	969 530	11 501	1 246 667	66 667
	30.06.23				989 580	20 049	1 113 333	133 333
10	10.07.23	216 000	36 000	180 000	819 759	10 179	1 046 667	66 667
	31.07.23				837 568	17 809	906 667	140 000
11	10.08.23	216 000	36 000	180 000	666 183	8 616	840 000	66 667
	31.08.23				680 656	14 472	700 000	140 000
12	10.09.23	216 000	36 000	180 000	507 657	7 002	633 333	66 667
	30.09.23				518 155	10 498	500 000	133 333

13	10.10.23	216 000	36 000	180 000	343 485	5 330	433 333	66 667
	31.10.23				350 947	7 462	293 333	140 000
14	10.11.23	216 000	36 000	180 000	174 558	3 610	226 667	66 667
	30.11.23				178 167	3 610	93 333	133 333
15	10.12.23	216 000	36 000	180 000	0	1 833	26 667	66 667
	19.12.23			0	0	0	0	26 667

2. ОПЕРАЦИИ НА ДАТУ ПРЕКРАЩЕНИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Журнал операций на дату прекращения арендных отношений

Таблица № 4

Арендодатель					Арендатор				
Дата	Содержание операции	Сумма (руб.)	Дебет	Кредит	Дата	Содержание операции	Сумма (руб.)	Дебет	Кредит
13.11.22	Начисление процентного дохода по договору на дату прекращения признания аренды	5 291	76ЧИА	90.01	13.11.22	Начисление процентного расхода по договору на дату прекращения признания аренды	5 291	20 (26)	76Обязат
					13.11.22	Начисление амортизации ППА	20 000	20 (26)	01ППА
13.11.22	Определение остатка ЧИА в части утраченного предмета аренды и отражение на отдельном счете как Сумма убытка арендодателя	1 726 005	76Тотал	76ЧИА	13.11.22	Списание амортизации ППА	360 001	02ППА	01.09
					13.11.22	Списание ППА	3 000 000	01.09	01ППА
					13.11.22	Списание остаточной стоимости ППА	2 639 999	76 фин. результат	01.09
					13.11.22	Списание обязательства	1 726 005	76 Обязат	76 фин. результат
					13.11.22	Признание разницы в качестве доходов/расхода в в составе прибыли (убытков)	913 994	91.02	76 фин. результат
					13.11.22	Формирование оценочного обязательства по компенсации убытков арендодателя	60 000	91.02	96

Примечание:

1. Бухгалтерский учет завершения аренды у арендатора осуществлялся в соответствии с п. 23 ФСБУ 25/2018: "При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка)."
2. На основании ПБУ 8/2009 "Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы» и п.10.3 раздела "Решения" настоящей Рекомендации арендатор сформировал оценочное обязательство на дату прекращения аренды в размере величины, оцененной арендатором как наиболее вероятной к выплате с учетом предполагаемой суммы Страхового возмещения и стоимости Годных остатков (в данном случае – в размере 60 000 руб.). Если в договоре отражено обязательство арендатора при досрочном завершении аренды в фиксированной сумме, либо описан механизм расчета такой суммы, то оценочное обязательство начисляется в соответствии с договорными условиями.

3. Арендодатель на дату завершения аренды начинает формировать показатель **Сумма убытка арендодателя**, относя остаток ЧИА на специальный счет (в нашем примере счет 76Тотал).

3. ФОРМИРОВАНИЕ СУММЫ УБЫТКА АРЕНДОДАТЕЛЯ (см. п. 5 раздела «Решение» настоящей Рекомендации)

Журнал операций арендодателя по признанию убытков в связи с Утратой предмета аренды

Таблица №5

Дата	Операция	Сумма	Дебет	Кредит	Примечание
Дата прекращения аренды	Отнесение на убыток невозмещенных затрат арендодателя по неарендному компоненту	10 000	76Тотал	60 (76, 70,...)	Признание части убытка от Утраты предмета аренды
От даты прекращения аренды до даты выплаты Суммы возмещения	Отнесение на убыток расходов в связи с Утратой предмета аренды	20 075	76Тотал	60 (76, 70, ...)	Признание части убытка от Утраты предмета аренды

Примечание:

- Информацию в Таблице №5 необходимо рассматривать как продолжение операций Таблицы №4 по формированию Суммы убытка арендодателя.
- Сумма убытка арендодателя**, сформированная на счете 76Тотал, на дату фактического возмещения убытков арендодателя составила **1 756 080 руб.** (1 726 005 + 10 000 + 20 075).

В Журнале операций, представленном таблицей №5 и иных Журналах операций в дальнейшем материале раздела «Иллюстративные примеры», в графе «Дата» указываются даты событий, которые могут проходить в разной последовательности. В реальной практике последовательность событий, рассмотренных в примерах, будет отражаться в бухгалтерском учете в зависимости от фактических дат их проведения.

4. ВЛИЯНИЕ СТОИМОСТИ ГОДНЫХ ОСТАТКОВ НА УМЕНЬШЕНИЕ СУММЫ УБЫТКОВ АРЕНДОДАТЕЛЯ И СУММЫ К ВОЗМЕЩЕНИЮ (см. п. 7 раздела «Решение» настоящей Рекомендации)

Ситуация 1. Арендодатель получает годные остатки от арендатора. ГО остаются у арендодателя

Журнал отражения операций с годными остатками Ситуация 1

Таблица № 6

Арендодатель					Арендатор			
Дата	Операция	Сумма	Дебет	Кредит	Операция	Сумма	Дебет	Кредит

Дата оценки ГО, находящихся у арендатора (без НДС) в оценке СК или НО	Фиксация долга арендатора по передаче ГО/ фиксация Суммы к возмещению на величину ГО	150 000	76 Расчеты с ЛП	76Тотал	Оприходование ГО в оценке СК или НО	150 000	002	
Дата получения/передачи ГО в оценке СК или НО	Оприходование ГО в оценке СК или НО	150 000	41 (10)	76Расчеты с ЛП	Передача ГО арендодателю	150 000		002

Примечание:

Сумма убытка арендодателя на дату завершения урегулирования убытков арендодателя от Утраты предмета аренды в Ситуации 1 составила **1 606 080 руб.** (1 726 005 + 10 000 + 20 075 - 150 000).

Ситуация 2. Продажа арендодателем ГО третьему лицу
(Цена ГО 204 000 руб., в т. ч. НДС 34 000 руб.)

Журнал отражения операций с ГО
Ситуация 2

Таблица № 7

Арендодатель				
Дата	Операция	Сумма	Дебет	Кредит
Вариант 1. Реализация ГО проводится через счет 76Тотал				
Дата реализации ГО третьему лицу	Списана балансовая стоимость ГО в оценке СК, НО	150 000	76 Реализация ГО	41 (10)
	Реализация ГО	204 000	76 Покупатель	76 Реализация ГО
	Прибыль от реализации ГО отнесена на уменьшение Суммы к возмещению	20 000	76 Реализация ГО	76Тотал
	НДС от цены ГО	34 000	76 Реализация ГО	68.1
Дата оплаты ГО	Оплата ГО третьим лицом	204 000	51	76 Покупатель
Вариант 2. Реализация ГО проводится через счет 91				
Дата реализации ГО третьему лицу	Реализация ГО	204 000	76 Покупатель	91.01
	НДС от цены ГО	34 000	91.02	68.2
	Списание стоимости ГО в оценке СК, независимого оценщика	150 000	91.02	41 (10)
	Прибыль от реализации ГО отнесена на уменьшение Суммы убытков арендодателя	20 000	91.02	76Тотал
Дата оплаты ГО	Оплата ГО третьим лицом	204 000	51	76 Покупатель

Примечание:

- Информацию в Таблице №7 необходимо рассматривать как продолжение операций, представленных в Таблице №6.
- Сумма убытка арендодателя** на дату признания завершения урегулирования убытков арендодателя от Утраты предмета аренды в Ситуации 2 составила **1 586 080 руб.** (1 726 005 + 10 000 + 20 075 - 150 000 - 20 000).

Ситуация 3. Продажа ГО арендатору в оценке страховой компании, независимого оценщика

**Журнал отражения операций с ГО
Ситуация 3**

Таблица № 8

Арендодатель					Арендатор			
Дата	Операция	Сумма	Дебет	Кредит	Операция	Сумма	Дебет	Кредит
Вариант 1. Реализация ГО проводится через счет 76Тотал								
Дата реализации ГО арендатору	Списана балансовая стоимость ГО в оценке СК, НО	150 000	76 Реализация ГО	41(10)				
	Реализация ГО	180 000	76 Расчеты с ЛП	76 Реализация ГО	Получены ГО от арендодателя	150 000	10	76 Расчеты с ЛД
	НДС на ГО	30 000	76 Реализация ГО	68.02	НДС на ГО	30 000	68.02	76 Расчеты с ЛД
Дата оплаты ГО	Оплата ГО арендатором	180 000	51	76 Расчеты с ЛП	Оплата ГО арендодателю	180 000	76 Расчеты с ЛД	51
Вариант 2. Реализация ГО проводится через счет 91								
Дата реализации ГО арендатору	Реализация ГО в оценке СК, НО	150 000	76 Расчеты с ЛП	91.01	Получены ГО от арендодателя	150 000	10	76 Расчеты с ЛД
	НДС на ГО	30 000	76 Расчеты с ЛП	68.02	НДС на ГО	30 000	68.02	76 Расчеты с ЛД
	Списание стоимости ГО в оценке СК, НО	150 000	91.02	41 (10)				
Дата оплаты ГО	Оплата ГО арендатором	180 000	51	76 Расчеты с ЛП	Оплата ГО арендодателю	180 000	76 Расчеты с ЛД	51

Примечание: 1. Информацию в Таблице №8 необходимо рассматривать как продолжение операций, представленных в Таблице №6.

2. Сумма убытка арендодателя на дату признания завершения урегулирования убытков арендодателя от Утраты предмета аренды в Ситуации 3 составила **1 606 080 руб.** (1 726 005 + 10 000 + 20 075 - 150 000).

Далее в разделе "Иллюстративные примеры" будет принята Ситуация 2 как базовая (реализация годных остатков третьему лицу). Сумма убытка арендодателя составит 1 586 080 руб.

ПРИМЕР 1. Сумма возмещения согласована в размере меньшем Суммы убытка арендодателя. Обязательство по выплате возмещения арендодателю полностью лежит на арендаторе (нет страховки)

Условие:

- Сумма убытков арендодателя равна 1 586 080 руб.
- Сумма возмещения согласована в размере 1 500 000 руб.

Журнал операций. Пример №1.

Таблица № 9

Арендодатель					Арендатор			
Дата	Содержание операции	Сумма (руб.)	Дебет	Кредит	Содержание операции	Сумма (руб.)	Дебет	Кредит
Дата оплаты арендатором части Суммы возмещения	Получена оплата части Суммы возмещения.	500 000	51	76 Расчеты с ЛП	Оплата арендодателю части Суммы возмещения	500 000	76 Расчеты с ЛД	51
Дата согласования Суммы возмещения	Признание долга арендатора в размере Суммы возмещения (1500000 руб.)	1 500 000	76 Расчеты с ЛП	76Тотал	Признание долга арендодателю в размере Суммы возмещения (1500000 руб.)	1 500 000	76 Урегулир. убытка ЛД	76 Расчеты с ЛД
	Списание результата урегулирования убытка арендодателя в связи с Утратой предмета аренды (1500000-1586080)	86 080	91.02	76Тотал	Списание Оценочного обязательства, как компенсации расходов арендатора по уплате Суммы возмещения арендодателю.	60 000	96	76 Урегулир. убытка ЛД
					Убыток сверх ранее признанного обязательства (1500000 – 60000)	1 440 000	91.02	76 Урегулир. убытка ЛД
Дата оплаты арендатором последней части Суммы возмещения	Получена оплата Суммы возмещения.	1 000 000	51	76 Расчеты с ЛП	Оплата арендодателю последней части Суммы возмещения	1 000 000	76 Расчеты с ЛД	51

- Примечание:**
1. Оценочное обязательство арендатор сформировал на дату прекращения аренды в размере 60 000 руб. (см. табл. №4).
 2. На основании ПБУ 9/99, ст. 12; ПБУ 10/99, ст. 16, пункта 11.3 настоящей Рекомендации стороны договора признали финансовый результат, связанный с Утратой предмета аренды, когда были выполнены условия:
 - определены расходы, которые были вызваны Утратой предмета аренды;
 - отсутствует неопределенность в отношении как размера Суммы возмещения, так и получения согласованной величины Суммы возмещения от арендатора.

ПРИМЕР 2. Страховая компания выплачивает Страховую выплату арендодателю в сумме меньшей, чем размер Суммы возмещения. Арендатор доплачивает недостающую часть до согласованной Суммы возмещения.

Условие:

- Сумма убытков арендодателя равна 1 586 080 руб.
- Сумма возмещения согласована в размере равном Сумме убытков арендодателя (1586080 руб.).
- Страховая выплата, направляемая в зачет Суммы возмещения, определена страховой компанией в размере 1 500 000 руб.
- Долг арендатора по оплате арендодателю Суммы возмещения составляет разницу между согласованной Суммой возмещения и размером Страховой выплаты (1586 080 - 1500000 = 86 080 руб.)

Журнал операций. Пример №2.

Таблица № 10

Арендодатель					Арендатор			
Дата	Содержание операции	Сумма (руб.)	Дебет	Кредит	Содержание операции	Сумма (руб.)	Дебет	Кредит
Дата признания СК обязательства по выплате Страховой выплаты	Изменение обязательства арендатора по возмещению убытков арендодателя на сумму признанной Страховой выплаты	1 500 000	76 Расчеты со СК	76 Тотал				
Дата получения Страховой выплаты	Погашение обязательства страховщика по Страховой выплате	1 500 000	51	76 Расчеты со СК				
Дата согласования Суммы возмещения	Признание долга арендатора в размере разницы Суммы возмещения и Страхового возмещения страховщиком (1586080 - 1500000)	86 080	76 Расчеты с ЛП	76 Тотал	Признание долга перед арендодателем в размере разницы Суммы возмещения и Страховой выплаты (1586080 – 1500000)	86 080	76 Урегулир. убытка ЛД	76 Расчеты с ЛД
	Списание результатов урегулирования убытка арендодателя от Утраты предмета аренды (1 586 080 - 1 500 000 -86 080 =0)	0	76 Тотал	91	Списание Оценочного обязательства, как компенсации расходов арендатора по уплате Суммы возмещения арендодателю.	60 000	96	76 Урегулир. убытка ЛД
					Убыток сверх ранее признанного обязательства (86080 – 60000)	26 080	91.02	76 Урегулир. убытка ЛД

Дата оплаты арендатором причитающейся ему части Суммы возмещения	Погашение обязательства арендатора по возмещению убытков арендодателя	86 080	51	76 Расчеты с ЛП	Погашение обязательства арендатора по возмещению убытков арендодателя	86 080	76 Расчеты с ЛД	51

Примечание: Оценочное обязательство арендатор сформировал на дату прекращения аренды в размере 60 000 руб. (см. табл. №4)

ПРИМЕР 3. На основании условий Договора аренды и Договора страхования страховая компания выплачивает арендатору Страховую выплату в сумме меньшей, чем размер Суммы возмещения. Арендатор доплачивает недостающую часть до согласованной Суммы возмещения.

Условие:

- Сумма убытков арендодателя 1586 080 руб.
- Сумма возмещения согласована в размере 1 600 000 руб.
- **Страховая выплата**, направляемая в зачет Суммы возмещения, определена страховой компанией в размере 1 500 000 руб.
- Долг арендатора по компенсации арендодателю Суммы возмещения составляет разницу между согласованной Суммой возмещения и размером **Страховой выплаты** (1 586 080 - 1 500 000 = 86 080)

Журнал операций. Пример №3.

Таблица № 11

Арендодатель					Арендатор			
Дата	Содержание операции	Сумма (руб.)	Дебет	Кредит	Содержание операции	Сумма (руб.)	Дебет	Кредит
Дата признания страховщиком обязательства по Страховой выплате					Признание Страхового возмещения , как компенсации СК расходов, связанных с выплатой арендодателю Суммы возмещения	1 500 000	76 Расчеты со СК	76 Урегулир. убытка ЛД
Дата получения Страховой выплаты					Погашение обязательства СК по выплате Страхового возмещения	1 500 000	51	76 Расчеты со СК
Дата согласования Суммы возмещения	Признание долга арендатора в размере Суммы возмещения	1 600 000	76 Расчеты с ЛП	76 Тотал	Признание долга перед арендодателем в размере Суммы возмещения	1 600 000	76 Урегулир. убытка ЛД	76 Расчеты с ЛД

	Списание результатов урегулирования убытка арендодателя в связи с Утратой предмета аренды (1 600 000 - 1 586 080)	13 920	76Тотал	91.01	Списание Оценочного обязательства, как компенсации расходов арендатора по уплате Суммы возмещения арендодателю.	60 000	96	76 Урегулир. убытка ЛД
					Убыток сверх ранее признанного обязательства (100000 – 60000)	40000	91.02	76 Урегулир. убытка ЛД
Дата оплаты арендатором Суммы возмещения	Погашение обязательства арендатора по возмещению убытков арендодателя	1 600 000	51	76 Расчеты с ЛП	Погашение обязательства арендатора по возмещению убытков арендодателя	1 600 000	76 Расчеты с ЛД	51

ПРИМЕР 4. Страховая компания выплачивает Страховую выплату арендодателю в сумме большей, чем размер Суммы возмещения.

Условие:

- Сумма убытка арендодателя равна 1 586 080 руб.
- Сумма возмещения согласована в размере 1 600 000 руб.
- **Страховая выплата** определена страховой компанией в размере 1 700 000 руб.
- Переплата Страховой выплаты по сравнению с размером согласованной Суммы возмещения составляет 100 000 руб.

Журнал операций. Пример №4

Таблица № 12

Арендодатель					Арендатор			
Дата	Содержание операции	Сумма (руб.)	Дебет	Кредит	Содержание операции	Сумма (руб.)	Дебет	Кредит
Дата признания СК обязательства по Страховой выплате	Изменение обязательства арендатора по возмещению убытков арендодателя на сумму Страховой выплаты	1700 000	76 Расчеты со СК	76Тотал				
Дата оплаты Страховой выплаты	Погашение обязательства СК по Страховой выплате	1700 000	51	76 Расчеты со СК				

Дата согласования Суммы возмещения	Признание переплаты Страховой выплаты на 100000 руб. по сравнению с согласованной Суммой возмещения . Направляется арендатору	100 000	76Тотал	76 Расчеты с ЛП	Признание переплаты Страховой выплаты на 100000 руб. по сравнению с согласованной Суммой возмещения	100 000	76 Расчеты с ЛД	76 Урегул ир.убытка ЛД убытка
	Списание результатов урегулирования убытка арендодателя (прибыль) в связи с Утратой предмета аренды (1600000 - 1 586 080)	13 920	76Тотал	91.01	Списание Оценочного обязательства по уплате Суммы возмещения арендодателю	60 000	96	91.01
					Списание результатов урегулирования убытка арендодателя от Утраты предмета аренды	100 000	76 Урегул ир. убытка ЛД	91.01
Дата перечисления арендодателем арендатору суммы превышения Страховой выплаты над согласованной Суммой возмещения	Перечисление арендатору суммы превышения Страховой выплаты над согласованной Суммой возмещения	100 000	76 Расчеты с ЛП	51	Получение арендатором суммы превышения Страховой выплаты над согласованной Суммой возмещения	100 000	51	76 Расчет ы с ЛД

Примечание:

- i. **Оценочное обязательство** арендатор сформировал на дату прекращения аренды в размере 60 000 руб. (см. табл. №4);
- ii. **Сумма возмещения** включала неполученный доход арендодателя по договору аренды в размере 13 920 руб. (см. ст.15 ГК РФ).
- iii. Переплата **Страховой выплаты** относительно согласованной **Суммы возмещения** представляет собой доход арендатора - компенсацию убытков арендатора вызванных неполучением экономических выгод от использования предмета аренды в связи с его утратой.

ПРИМЕР 5. В связи с действиями арендодателя или условиями Договора аренды обязательства по возмещению убытков от Утраты предмета аренды не возникают ни у арендатора, ни у страховой компании, ни у третьих лиц

Условие:

- Сумма убытка арендодателя равна 1 586 080 руб.

Журнал операций. Пример №4

Таблица № 13

Арендодатель					Арендатор			
Дата	Содержание операции	Сумма (руб.)	Дебет	Кредит	Содержание операции	Сумма (руб.)	Дебет	Кредит
Дата признания завершения формирования расходов в связи с Утратой предмета аренды	Отнесение на прочие расходы убытка от Утраты предмета аренды	1 586 080	91.2	76Тотал				