

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт Социально- гуманитарных технологий
Направление подготовки экономика
Кафедра экономики

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Тема работы
Организация учета имущества арендодателя – индивидуального предпринимателя
УДК 657.421.1:334.428

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
О-3Б21	Баланчук Е.А.		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент экономики	кафедры Плучевская Э.В.	К.э.н.		

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Профессор	Барышева Г.А.	Д.э.н.		

Томск – 2017 г.

ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ООП ДЛЯ БАКАЛАВРОВ

Код результата	Результат обучения (выпускник должен быть готов)	Требования ФГОС, критериев и/или заинтересованных сторон
<i>Универсальные компетенции</i>		
P1	Осуществлять коммуникации в профессиональной среде и в обществе в целом, в том числе на иностранном языке, разрабатывать документацию, презентовать и защищать результаты комплексной экономической деятельности.	Требования ФГОС (ОК-14; ПК-9; 11)
P2	Эффективно работать индивидуально, в качестве <i>члена команды</i> , состоящей из специалистов различных направлений и квалификаций, с делением ответственности и полномочий за результаты работы и готовность <i>следовать корпоративной культуре</i> организации	Требования ФГОС (ПК-11; ОК-1,7,8)
P3	Демонстрировать <i>знания</i> правовых, социальных, этических и культурных аспектов хозяйственной деятельности, осведомленность в вопросах охраны здоровья и безопасности жизнедеятельности.	Требования ФГОС (ОК-2;3;16; 15)
P4	<i>Самостоятельно учиться</i> и непрерывно <i>повышать квалификацию</i> в течение всего периода профессиональной деятельности	Требования ФГОС (ОК-2; 9,10,11) Критерий 5 АИОР (2.6), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i>
P5	Активно пользоваться основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией, работать с информацией в глобальных компьютерных сетях	Требования ФГОС (ОК -13; ПК-1,3,510)
<i>Профессиональные компетенции</i>		
P6	Применять знания математических дисциплин, статистики, бухгалтерского учета и анализа для подготовки исходных данных и проведения расчетов экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на основе типовых методик с учетом действующей нормативно-правовой базы;	Требования ФГОС (ПК-1, ПК-2; ПК-3;4;5 ПК-7; ОК-5; ОК-4; ОК11,13)
P7	принимать участие в выработке и реализации для конкретного предприятия рациональной системы организации учета и отчетности на основе выбора эффективной учетной политики, базирующейся на соблюдении действующего законодательства, требований международных стандартов и принципах укрепления экономики хозяйствующего субъекта;	Требования ФГОС ПК-5; ПК-7; ОК-5,8
P8	Применять глубокие знания основ функционирования экономической системы на разных уровнях, истории экономики и экономической науки для анализа социально-значимых проблем и процессов, происходящих в обществе, и прогнозировать возможное их развитие в будущем	Требования ФГОС ОК-3,4; ПК-4,6,8,14,15);
P9	Строить стандартные теоретические и эконометрические модели исследуемых процессов, явлений и объектов, относящихся к области профессиональной деятельности, прогнозировать, анализировать и интерпретировать полученные результаты с целью принятия эффективных решений.	Требования ФГОС ПК-6; ПК-5; ПК-7; ПК-13;; ПК-8;
P10	На основе аналитической обработки учетной, статистической и отчетной информации готовить информационные обзоры, аналитические отчеты, в соответствии с поставленной задачей, давать оценку и интерпретацию полученных результатов и обосновывать управленческие решения.	Требования ФГОС ПК-4; ПК-5 ПК-7;8 ПК-10; ПК-13; ПК-5 ОК-1;2;3; ОК-6; ОК-13
P11	Внедрять современные методы бухгалтерского учета, анализа и аудита на основе знания информационных технологий, международных стандартов учета и финансовой отчетности	Требования ФГОС ПК-10;12 ОК-12
P12	осуществлять преподавание экономических дисциплин в общеобразовательных учреждениях, образовательных учреждениях начального профессионального, среднего профессионального, высшего профессионального и дополнительного профессионального образования.	Требования ФГОС ПК-14; ПК-15;ОК-2;
P13	Принимать участие в разработке проектных решений в области профессиональной и инновационной деятельности предприятий и организаций, подготовке предложений и мероприятий по реализации разработанных проектов и программ с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий	Требования ФГОС (ПК-3,4,7; 11;12;13ОК-1,7, 8)
P14	Проводить теоретические и прикладные исследования в области современных достижений экономической науки в России и за рубежом, ориентированные на достижение практического результата в условиях инновационной модели российской экономики	Требования ФГОС ПК-4,9
P15	организовывать операционную (производственную) и коммерческую деятельность предприятия, осуществлять комплексный анализ его финансово-хозяйственной деятельности использовать полученные результаты для обеспечения принятия оптимальных управленческих решений и повышения эффективности.	Требования ФГОС (ОК – 7, 8, 12, 13; ПК – 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,10, 11, 13)

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт Социально- гуманитарных технологий

Направление подготовки экономика

Кафедра экономики

УТВЕРЖДАЮ:

Зав. кафедрой

_____ Барышева Г.А.

(Подпись) (Дата) (Ф.И.О.)

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы

В форме:

бакалаврской работы

(бакалаврской работы, дипломного проекта/работы, магистерской диссертации)

Студенту:

Группа	ФИО
О-3Б21	Балаичук Е.А.

Тема работы:

Учет имущества арендодателя на примере ИП Мурсалимов В.Х.

Утверждена приказом директора (дата, номер)

№ 2050/с от 23.03.2017

Срок сдачи студентом выполненной работы:

12.06.2017

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ;

Исходные данные к работе

(наименование объекта исследования или проектирования;
производительность или нагрузка; режим работы
(непрерывный, периодический, циклический и т. д.); вид

Объектом исследования является учет
имущества арендодателя на примере

<i>сырья или материал изделия; требования к продукту, изделию или процессу; особые требования к особенностям функционирования (эксплуатации) объекта или изделия в плане безопасности эксплуатации, влияния на окружающую среду, энергозатратам; экономический анализ и т. д.).</i>	ИП Мурсалимов В.Х.
---	--------------------

Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов <i>(аналитический обзор по литературным источникам с целью выяснения достижений мировой науки техники в рассматриваемой области; постановка задачи исследования, проектирования, конструирования; содержание процедуры исследования, проектирования, конструирования; обсуждение результатов выполненной работы; наименование дополнительных разделов, подлежащих разработке; заключение по работе).</i>	- раскрыть теоретические основы договора аренды имущества; - рассмотреть организацию бухгалтерского учета арендных отношений; - изучить порядок учета имущества арендодателя на примере ИП Мурсалимов В.Х.; - выявить ошибки в учете имущества на примере ИП Мурсалимов В.Х.
---	---

Перечень графического материала <i>(с точным указанием обязательных чертежей)</i>	-
---	---

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы <i>(с указанием разделов)</i>
--

Раздел	Консультант

Названия разделов, которые должны быть написаны на русском и иностранном языках:

Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику	
---	--

Задание выдал руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
О-3Б21	Баланчук Е.А.		

Реферат

Выпускная квалификационная работа 105 с, 0 рис., 18 табл., 27 источников, 8 прил.

Ключевые слова: учет имущества, аренда имущества, бухгалтерский учет, сдача в аренду

Объектом исследования является учет имущества арендодателя на примере ИП Мурсалимов В.Х.

Цель работы – проанализировать учет имущества арендодателя

В процессе исследования проводился анализ учета имущества арендодателя в ИП Мурсалимов В.Х.

В результате исследования проанализирован учет имущества арендодателя, разработаны рекомендации для устранения недостатков и ошибок учета имущества, выявленных в ходе анализа.

Основные конструктивные, технологические и технико-эксплуатационные характеристики: проведен анализ учета имущества арендодателя в ИП Мурсалимов В.Х.

Степень внедрения: рекомендации по учету имущества арендодателя учтены в ИП Мурсалимов В.Х.

Область применения: в деятельности по учету имущества в ИП.

Экономическая эффективность/значимость работы заключается в снижении издержек в ходе учета имущества арендодателя

В будущем планируется анализировать учет имущества у арендатора.

Оглавление

Введение.....	9
1 Договор аренды имущества	12
1.1 Правовая природа договора аренды.....	12
1.2 Правовое регулирование договора аренды имущества	15
1.3 Специфика аренды недвижимости.....	24
2 Организация бухгалтерского учета арендных отношений	27
2.1 Нормативное регулирование бухгалтерского учета арендных отношений.....	27
2.2 Документальное оформление операций, связанных с исполнением договоров аренды	30
2.3 Особенности учета аренды зданий и сооружений.....	40
3 Учет имущества арендодателя на примере ИП Мурсалимов В.Х.	58
3.1 Общая характеристика ИП Мурсалимов В.Х.	58
3.2 Анализ и специфика учета имущества арендодателя в ИП Мурсалимов В.Х.	59
3.3 Ошибки, выявленные в учете имущества в ИП Мурсалимов В.Х. и рекомендации по их устранению	71
4 Социальная ответственность	80
Заключение	86
Список использованных источников	90
Приложение А	94
Приложение Б.....	95
Приложение В	96
Приложение Г	97
Приложение Д	99
Приложение Е.....	100

Приложение Ж.....	101
Приложение З.....	102

Введение

Актуальность исследования. Арендный бизнес является эффективным способом получения пассивного дохода. Вместе с тем, в условиях экономического кризиса, арендодатели нередко сталкиваются не только с проблемами поиска арендаторов, но и изменением действующего законодательства, которое требует внесения изменений в учетную политику и способы учета имущества арендодателя.

В условиях экономического кризиса предприниматели вынуждены экономить на услугах профессиональных бухгалтеров, что приводит к ошибкам, в том числе в учете имущества арендодателя.

Разработанность проблемы Исследованию учета имущества арендодателя посвящены труды ученых юристов О.Г. Алексеевой, Е.Р. Аминова, М.В. Бандо, Б.М. Гонгало, Л.В. Андреева, Т.А. Андропова, Н.Г. Апресова, И.В. Ершова, .Г. Афанасьева, А.В. Белицкая, В.А. Вайпан и др.; отв. ред. Е.П. Губин, П.Г. Лахно и др.

Отдельно необходимо отметить вклад ученых-экономистов в анализ проблемы учета имущества арендодателя, указанную проблематику разрабатывали Брагинский М.И., Витрянский В.В., Тютин Д.В., Е.Г. Афанасьева, В.Ю. Бакшинская, Е.П. Губин, И.С. Шиткина, Красненкова Е.В., Чечурина А.В., Вайпан В.А., Сорокин А., Жестков И.А., Соколова А.А. и др. При этом, не смотря на глубокую проработанность проблемы учета имущества арендодателя остается незатронутым целый пласт ошибок, выявляемых контрольными органами в ходе проверок учета имущества арендодателя. Актуальным оказывается устранение ошибок учета у конкретного арендодателя.

Основная цель исследования – проанализировать учет имущества арендодателя. В работе решаются следующие задачи:

1. Изучение сущности договора аренды;

2. Исследование организации бухгалтерского учета арендных отношений;

3. Анализ учета имущества арендодателя на примере ИП Мурсалимов В.Х.

Научная значимость работы заключается в том, что в ходе исследования проведен комплексный анализ учета имущества арендодателя. Практическая значимость исследования – даны практические рекомендации по устранению ошибок, выявленных в учете имущества арендодателя в ИП Мурсалимов В.Х.

Объект исследования: учет имущества арендодателя.

Предмет исследования - учет имущества арендодателя на примере ИП Мурсалимов В.Х..

Научная или практическая новизна. Практическая новизна исследования заключается в том, что в ходе исследования были выявлены ошибки в учете имущества арендодателя в ИП Мурсалимов В.Х., а так же даны рекомендации по устранению выявленных ошибок.

Практическая значимость результатов ВКР – результаты исследования могут быть использованы предпринимателями для формирования учетной политики по учету имущества арендодателя, для выявления ошибок учета и их устранения.

Реализация и апробация работы. Ошибки учета имущества арендодателя учтены в ИП Мурсалимова В.Х., предложенные рекомендации учтены.

Обзор литературы. Теоретическую основу исследования работы составляют Налоговый кодекс Российской Федерации, Федеральные законы, Положения по бухгалтерскому учету.

Многие авторы в своих книгах затрагивают проблемы, касающиеся бухгалтерского и налогового учета арендных операций их признания. Например, Е.Г. Афанасьева, В.Ю. Бакшинская, Е.П. Губин[22] исследуют следующие вопросы: учет затрат по содержанию переданного в аренду имущества, учет санкций, предъявляемых арендатору. Красненкова Е.В.,

Чечурина А.В.. анализируют правовое регулирование учета имущества арендодателя[23]. Жестков И.А., Соколова А.А. анализируют отдельные проблемы сосуществования бухгалтерского и налогового учета имущества арендодателя[21].

Объект и методы исследования. В ходе исследования анализировался учет имущества арендодателя на примере Мурсалимова В.Х., в том числе аналитический учет, договор аренды и др. бухгалтерские документы.

1 Договор аренды имущества

1.1 Правовая природа договора аренды

Договор аренды (имущественного найма) - это соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ч. 1 ст. 606 ГК[1]).

Договор аренды недвижимого имущества - это соглашение, в силу которого одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) недвижимую вещь либо имущественный комплекс, признаваемый недвижимостью, во владение и пользование или только в пользование за плату.

Правовое регулирование соответствующих отношений главным образом осуществляется ГК (ст. ст. 650 - 655).

Аренда - одна из конструкций, призванных оформлять передачу в возмездное пользование индивидуально-определенных вещей без перехода права собственности. Значение аренды для разных право порядков зависит от места аренды в системе соответствующих конструкций. Например, «... по римскому праву договор найма создавал правоотношение только между нанимателем и наймодателем и не имел никакого правового эффекта для третьих лиц. Так, при продаже имущества права арендатора не сохранялись» [18, с. 382].

Исходя из легального определения, договор аренды является:

- консенсуальным, поскольку возникновение прав и обязанностей по договору связывается с достижением соглашения, а не с передачей имущества арендатору;

- возмездным - в качестве аренды может быть квалифицирован только договор, который предполагает и передачу объекта аренды в интересах арендатора, а не, например, для обеспечения сохранности, и арендную плату;

- двусторонне обязывающим (взаимным), поскольку предполагает наличие прав и соответствующих им обязанностей у обеих сторон.

Аренда всегда предполагает временное пользование непотребляемыми (абз. 1 п. 1 ст. 607 ГК) и индивидуально-определенными вещами и имущественными комплексами. Арендатор должен вернуть не такое же имущество, а то же самое имущество.

Аренда может обременять право собственности, но не прекращает ни это право, ни иные права на соответствующий объект.

Проанализируем виды договоров аренды. Все договоры аренды можно классифицировать на договоры аренды, регулируемые только общими правилами об аренде, и договоры аренды, регулируемые как общими, так и специальными нормами. При этом специальные нормы могут содержаться не только в ГК, но и в других нормативных актах (например, в Земельном кодексе, Лесном кодексе).

«Типизацию специальных видов аренды осуществляет сам законодатель» [20, с. 320]. Это не классификация, поскольку проводится по различным критериям. Так, выделение аренды зданий, сооружений, предприятий обусловлено спецификой объекта аренды, проката - спецификой и предмета, и субъектного состава, лизинга - прежде всего спецификой содержания.

Кроме того, все договоры аренды можно классифицировать на договоры аренды имущества, находящегося в частной собственности, и договоры аренды государственного и муниципального имущества. Здесь законодатель не устанавливает какие-то особые договорные типы, но предусматривает определенные особенности правового регулирования договоров аренды любого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в частности, необходимость заключения таких договоров на торгах и изъятия из данного правила[2].

Договор аренды недвижимости - это обобщающее понятие для нескольких видов аренды, имеющих определенные общие черты. Квалифицирующим признаком договора аренды недвижимости является

предмет. Именно предмет определяет, какими нормами регулируется соответствующий договор аренды недвижимости.

Аренда земельных участков регулируется общими положениями об аренде с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости и специальными нормами земельного законодательства и иного законодательства, устанавливающего особые правила об отдельных видах земельных участков, например лесных.

Аренда зданий, сооружений и помещений, единых недвижимых комплексов, включающих здания, сооружения или помещения, регулируется общими положениями об аренде, с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости, и специальными правилами об аренде зданий и сооружений (§ 4 гл. 34 ГК). Жилые помещения могут предоставляться в аренду только юридическим лицам, которые обязаны использовать такие помещения для проживания граждан (п. 2 ст. 671 ГК).

Аренда предприятий регулируется общими положениями об аренде с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости, правилами об аренде зданий и сооружений и специальными правилами об аренде предприятий.

Аренда участков недр допускается для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых. В остальных случаях недропользование осуществляется по специальным основаниям.

Аренда вещей, движимых по природе, но признанных недвижимостями в силу закона, регулируется общими положениями об аренде, в ряде случаев - специальными правилами об аренде транспортных средств, иными специальными нормами.

Из легального определения вытекает деление по объему прав арендатора на аренду, предполагающую возможность владеть и пользоваться объектом, и аренду, предполагающую возможность только пользоваться объектом. Ко

второму виду относится, например, «договор, по которому арендатор имеет право пользоваться не всей вещью, а только ее отдельной частью» [4].

В зависимости от наличия у арендатора возможности выкупить арендованное имущество договор имущественного найма можно подразделить на аренду с правом выкупа и аренду без права выкупа. По общему правилу любой договор аренды предполагается без права выкупа. Договор с правом выкупа имеет ряд особенностей, в частности он должен заключаться в форме, предусмотренной для купли-продажи соответствующего имущества.

1.2 Правовое регулирование договора аренды имущества

Источники правового регулирования договора аренды имущества.

Во-первых, ГК РФ содержит общие положения о договоре аренды и специальные нормы об определенных типах договоров аренды.

Во-вторых, к договору аренды применимы общие положения ГК РФ о договорах и об обязательствах, а также все положения общего характера (о сделках, об исковой давности и т.д.), если иное не установлено специальными нормами.

В-третьих, специальные нормы об определенных видах договоров устанавливаются в отдельных федеральных законах. При этом если ГК РФ предполагает возможность установления особых правил об аренде иным законом, то приоритет должны иметь правила этого закона как специальные нормы. Если ГК не предусматривает такой возможности, то приоритет должны иметь правила ГК (абз. 2 п. 2 ст. 3 ГК).

В-четвертых, регулирование отдельных арендных отношений осуществляется подзаконными актами различного уровня.

Сторонами договора аренды являются арендатор и арендодатель. Арендодатель (наймодатель) - это сторона договора аренды, на которую возлагается обязанность передать имущество арендатору.

Консенсуальная природа договора аренды предполагает возможность договориться об аренде вещи, которая на момент заключения договора вообще не существует либо не находится в собственности арендодателя. Статья 608 ГК, согласно которой право сдачи имущества в аренду принадлежит лишь собственнику, а также специально уполномоченным законом или собственником лицам, должна быть истолкована в том смысле, что обязаться передать имущество в пользование может любое лицо, а эффективно исполнить договор, осуществить передачу имущества, в результате которой возникнут права арендатора по владению и пользованию, - только собственник или уполномоченное собственником лицо. Однако в соответствии с правовой позицией, сформулированной ВАС РФ, «само по себе отсутствие у арендодателя права сдавать имущество в аренду не освобождает арендатора от обязанности внести плату именно арендодателю» [4].

Арендатор (наниматель) - это сторона договора аренды, которая в результате исполнения договора приобретает право владеть и пользоваться (или пользоваться), а в ряде случаев и распоряжаться объектом аренды, а также принимает на себя обязанность перед арендатором вносить арендную плату и возвратить арендованное имущество.

Арендатором по общему правилу может быть любое лицо с учетом общих положений о правосубъектности.

Единственным существенным условием договора аренды является условие о предмете, т.е. описание имущества, передаваемого в аренду.

В договоре аренды необходимо указать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче (п. 3 ст. 607 ГК). Однако даже если предмет не описан должным образом, но передан арендатору, договор считается заключенным [4]. Все остальные условия, даже очень важные (о размере арендной платы, о сроке владения и пользования и т.д.), являются восполнимыми.

Предметом договора аренды могут быть:

1 Индивидуально-определенные непотребляемые вещи.

2 Имущественные комплексы, в частности предприятие (в силу прямого указания закона), единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК). Однако следует учитывать, что общего определения имущественного комплекса не существует.

Стороны могут согласовать любой срок аренды, определив его календарной датой, истечением периода времени или указанием на событие, которое должно неизбежно наступить (ст. 190 ГК). При этом законом могут устанавливаться предельные сроки для особых видов аренды. Если стороны согласуют срок, превышающий предельный, договор будет считаться заключенным на предельный срок.

Если срок аренды сторонами не определен, то применяется диспозитивное правило п. 2 ст. 610 ГК, согласно которому договор считается заключенным на неопределенный срок, т.е. с возможностью для любой стороны в любой момент в одностороннем порядке отказаться от договора. Нередко стороны прямо указывают в договоре аренды, что он заключен на неопределенный срок.

Законодательством допускается как денежная, так и неденежная форма арендной платы (предоставление услуг арендатором, предоставление определенной части плодов от использования арендованной вещи и т.п.), а также сочетание данных форм.

Права и обязанности сторон делятся на относительные и абсолютные.

Относительные права.

1 Обязанность арендодателя предоставить имущество и соответствующее право требования арендатора.

Имущество должно быть предоставлено в состоянии, соответствующем нормальному хозяйственному назначению, без скрытых недостатков, не обремененное правами третьих лиц, со всеми необходимыми принадлежностями и документами. Соответствующие правила диспозитивны. Договором аренды могут быть предусмотрены как дополнительные требования к арендованному имуществу (например, предоставление не только

принадлежностей, но и запасных частей), так и оговорены недостатки, обременения, согласовано отсутствие принадлежностей.

2 Обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с назначением имущества, если иное не установлено договором, и соответствующее право требования арендодателя.

В этой обязанности проявляется "относительная" сторона пользования арендодателем имущества. Арендатор обязан соблюдать те пределы пользования, которые обозначены в договоре или следуют из назначения имущества, за это он отвечает перед арендодателем.

3 Обязанность арендатора своевременно вносить арендную плату и соответствующее право требования арендодателя.

В зависимости от формы арендной платы, установленной договором, надлежащим исполнением данной обязанности могут быть действия по передаче денег, по оказанию услуг, выполнению работ и т.д. Наиболее распространенной формой арендной платы является денежная. Из этого следует исходить и при установлении содержания обязанности арендатора в случае, если договор аренды не содержит условия об арендной плате.

Арендная плата подлежит уплате за период с момента передачи имущества арендатору до момента возвращения вещи арендодателю, включая и время просрочки возврата арендованного имущества. При этом по общему правилу не важно, осуществляет ли арендатор в данный период пользование имуществом или не осуществляет. Однако если пользование не осуществляется по вине арендодателя или по обстоятельствам случайным, которые не связаны с личностью арендатора, то арендная плата за соответствующий период, когда право пользования не осуществилось, не должна взиматься.

4 Обязанность арендодателя производить капитальный ремонт, обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт, нести расходы на содержание и соответствующие им права требования.

Стороны могут договориться и об ином распределении данных обязанностей.

5 Обязанность арендатора вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, и соответствующее право требования арендодателя.

Под нормальным износом следует понимать такой износ, которому подверглось бы соответствующее имущество при использовании любым разумным и добросовестным арендатором по назначению в соответствии с условиями договора.

Абсолютные.

1 Права арендатора владеть и пользоваться (или только пользоваться) имуществом, а в ряде случаев распоряжаться им обладают следующими чертами:

- они связывают не только арендодателя, но и всех третьих лиц, которые обязаны воздерживаться от действий, препятствующих осуществлению прав арендатора, т.е. являются элементами абсолютного правоотношения;

- они реализуются не посредством действий арендодателя (обязанного лица), а посредством действий арендатора (управомоченного лица);

- они защищаются против всякого и каждого, кто их нарушит, а не только против арендодателя, в частности арендатор может предъявлять виндикационный и негаторный иски (ст. 305 ГК), но только в случае, если имущество ему было передано арендодателем;

- они в ряде случаев могут следовать за вещью, например, сохраняться при смене собственника вещи.

Права на улучшения арендованного имущества, плоды, продукцию и доходы являются абсолютными. Однако некоторые права сторон, возникающие в связи с производением улучшений, являются относительными.

Отделимые улучшения – «это вещи, имеющие вспомогательное назначение, т.е. предназначенные для использования вместе с арендованным

объектом, которые могут быть отделены от данного объекта без причинения вреда последнему» [20, с. 411]. Отделимые улучшения по общему правилу принадлежат той стороне, которая их произвела. Можно договориться и об ином.

Неотделимыми называют такие улучшения, которые, соединяясь с объектом аренды, становятся его частью так, что их выделение или в принципе невозможно, или приведет к разрушению соответствующего объекта или причинению ему вреда. Собственником "улучшенного" объекта аренды продолжает быть арендодатель. Арендатор приобретает относительное право требования возмещения стоимости неотделимых улучшений после прекращения договора аренды, но только в случае, если улучшения производились с согласия арендодателя. Данное правило диспозитивно.

Арендатор по истечении срока аренды обязан вернуть арендованное имущество и не вправе требовать заключения договора на новый срок. Однако арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Суть преимущественного права состоит в том, что арендодатель, если решит сдавать имущество в аренду на новый срок, должен оказать предпочтение арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности.

Данная обязанность возникает при соблюдении следующих условий:

1 арендатор в разумный срок до окончания договора (или в срок, указанный в договоре) уведомил арендодателя о желании заключить договор на новый срок;

2 арендатор выражает согласие заключить договор на тех условиях, на которых договор готов заключить арендодатель;

3 не прошел год с момента истечения срока договора аренды.

Законодатель устанавливает общее диспозитивное ограничение на изменение размера арендной платы - не чаще одного раза в год. При этом если договором установлена возможность одностороннего изменения арендной платы и арендодатель злоупотребляет такой возможностью, то арендная плата

взыскивается за соответствующий период в сумме, не превышающей средние рыночные ставки.

Основанием для уменьшения арендной платы в судебном порядке по требованию арендатора является существенное ухудшение условий пользования или состояния арендованного имущества, за которое арендатор не отвечает. Причем это может быть и случайное ухудшение имущества. Данное право императивно, иное может быть предусмотрено только законом.

Арендатор, а так же субарендатор, вправе заключить договор субсубаренды, если получено соответствующее согласие от арендодателя. Правоотношения по передаче имущества в субаренду регулируются гражданским законодательством. В силу ст. 209 ГК РФ, собственник вправе по своему усмотрению передавать другим лицам, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами (п. 2 ст. 615 ГК РФ). В указанной норме не указан порядок и форма дачи арендодателем согласия на совершение арендатором сделок субаренды, перенайма. Следовательно, по воле сторон договора аренды согласие арендодателя может быть выражено в самом договоре, что освобождает арендатора от обязанности получать такое согласие на каждую конкретную сделку.

Согласно абз. 3 п. 2 ст. 615 ГК РФ, к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. То есть субарендатор вправе сдавать имущество в субсубаренду при наличии письменного согласия арендодателя на передачу имущества в субсубаренду.

Арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем). Перенаем является частным случаем передачи договора (ст. 392.3 ГК). Соответственно, к данной сделке применяются правила об уступке требования и о переводе долга.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом по истечении срока аренды, а арендодатель не возражает против этого, договор в силу прямого указания закона считается измененным - заключенным на неопределенный срок.

Общим основанием для расторжения договора в судебном порядке является существенное нарушение договора (п. 2 ст. 450 ГК). Законодатель в ряде случаев прямо указывает, какие нарушения дают право потребовать расторжения договора, т.е. какие нарушения всегда предполагаются существенными. Однако это не означает, что иные нарушения договора аренды не могут служить основанием для иска о расторжении договора, если они являются существенными.

Законодатель прямо указывает на следующие основания для расторжения договора в судебном порядке:

1 арендодатель не предоставляет в срок объект аренды либо создает препятствия пользованию;

2 арендодатель не предоставляет принадлежности и документы в отношении арендованного имущества, а без них арендатор либо вообще не может пользоваться объектом аренды, либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, например пользование объектом аренды сопровождается существенными сложностями;

3 арендодатель предоставил имущество со скрытыми недостатками, полностью или частично препятствующими пользованию им;

4 арендодатель предоставил имущество, обремененное правами третьих лиц, о которых арендатору не было известно;

5 арендодатель не производит капитальный ремонт;

6 объект аренды в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает (как по вине арендодателя, так и вследствие обстоятельств, за которые ни одна сторона не отвечает), становится непригодным для использования;

7 арендатор пользуется имуществом не в соответствии с его назначением или с условиями договора (нарушения должны быть существенными либо неоднократными), существенно ухудшает имущество (нарушения должны быть существенными либо неоднократными);

8 арендатор более двух раз подряд по истечении срока не вносит арендную плату;

9 арендатор не производит капитальный ремонт, хотя такая обязанность возложена на арендатора.

Законодатель установил, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Соответствующей оговорки для арендатора не предусмотрено.

Закон устанавливает возможность немотивированного одностороннего отказа от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, для любой стороны. Для этого лишь нужно предупредить другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости - за три месяца. Законом или договором могут быть предусмотрены и иные сроки для уведомления, как увеличенные, так и сокращенные. При этом полностью исключить договором возможность одностороннего отказа от такой аренды нельзя [5].

1.3 Специфика аренды недвижимости

Особенности аренды недвижимости

1 при наличии государственной регистрации права на объект аренды для описания предмета аренды достаточно указать данные, позволяющие идентифицировать соответствующее недвижимое имущество в соответствующем государственном реестре;

2 по общему правилу любой договор аренды недвижимости подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК).

Не подлежат государственной регистрации:

- аренда транспортного средства, отнесенного к недвижимости в силу закона (ст. ст. 633, 643 ГК)

- договоры аренды недвижимости, заключенные на срок менее года или на неопределенный срок.

3 размер арендной платы является существенным условием;

4 односторонний немотивированный отказ от договора аренды недвижимости, заключенного на неопределенный срок, может быть заявлен за три месяца, если иное не установлено договором, а не за месяц.

Особенности аренды зданий, сооружений, помещений, единых недвижимых комплексов, включающих здания, сооружения или помещения:

1 установлено правило о письменной форме договора в виде единого документа под страхом недействительности. Оформление такого договора посредством обмена документами недопустимо;

2 исходя из буквального смысла п. 2 ст. 651 ГК, несоблюдение требования о государственной регистрации договора на срок один год и более влечет его незаключенность, причем как для третьих лиц, так и для сторон, хотя по общему правилу отсутствие регистрации влечет незаключенность только для третьих лиц (п. 3 ст. 433 ГК).

3 поскольку реализация прав арендатора по владению и пользованию объектом аренды невозможна без земельного участка, арендатору в любом

случае принадлежат определенные возможности по пользованию земельным участком, на котором находится объект аренды. В зависимости от содержания договора аренды это может быть право аренды земельного участка (причем считается, что плата за пользование земельным участком по умолчанию включена в арендную плату) или иное право, например безвозмездного пользования. Если договор не определяет такое право, то арендатору в силу закона предоставляется возможность пользоваться соответствующим земельным участком в пределах, необходимых для нормального использования объекта аренды по назначению. По смыслу закона такое пользование отдельно не оплачивается. Предоставленное арендатору право на земельный участок сохраняется и в случае смены собственника участка;

4 существенным для исполнения обязанности по предоставлению объекта аренды является подписание специального документа о передаче. Ему придается настолько серьезное значение, что уклонение от подписания акта считается отказом от исполнения соответствующей обязанности.

Особенности аренды предприятий обусловлены природой предприятия как имущественного комплекса, включающего различные элементы, в том числе права требования и долги.

1 Арендодатель обязан обеспечить возможность арендатора пользоваться всеми элементами предприятия в течение срока аренды, а также уступить ему все права требования и перевести все долги, входящие в состав предприятия.

Перевод долгов может ущемлять права кредиторов, поэтому последним предоставляются определенные гарантии:

- обязательность уведомления о переводе долгов;
- право на прекращение или досрочное исполнение обязательства (если кредитор уведомлен, - в течение трех месяцев с момента получения уведомления, если не уведомлен, - в течение года с момента, когда узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду);

- при неисполнении обязанности по уведомлению - солидарная ответственность арендатора и арендодателя по соответствующим долгам. Аналогичные правила применяются и к обязанности возвратить предприятие, включая гарантии прав кредиторов по долгам, которые арендатор уступает арендодателю.

2 Арендатор приобретает практически неограниченные права по распоряжению всеми элементами предприятия, кроме земельных участков и иных природных ресурсов. Впрочем, договор может содержать и иное регулирование.

3 На арендатора возлагаются обязанности по текущему и капитальному ремонту и, если стороны не договорились об ином, прочие расходы.

4 Право арендатора на возмещение стоимости неотделимых улучшений не зависит от согласия арендодателя на улучшения.

Особенности аренды земельных участков многочисленны, они определяются земельным и иным (например, водным, лесным) законодательством и в полном объеме здесь не могут быть приведены. Например, арендатор земельного участка, если иное не предусмотрено договором, может передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам без согласия арендатора, лишь уведомив его, особые правила установлены в отношении заключения договоров аренды государственных и муниципальных земель с применением торгов и т.д.

2 Организация бухгалтерского учета арендных отношений

2.1 Нормативное регулирование бухгалтерского учета арендных отношений

При отражении в бухгалтерском учете операций по договорам аренды, необходимо руководствоваться:

1 Федеральным законом от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ "О бухгалтерском учете" [3];

2 оложением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01 [12];

3 Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению [8];

4 Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств [7];

5 Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 [9];

6 Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99 [10];

7 Приказом Минфина РФ "Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга" [6];

8 Положением по бухгалтерскому учету "Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию" ПБУ 15/08 [13];

9 Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" ПБУ 3/2006 [11];

10 другими нормативными актами по бухгалтерскому учету.

Имущество, предназначенное для передачи в аренду, в зависимости от принятой организацией учетной политики может квалифицироваться либо как основные средства, либо как материально-производственные запасы. Наиболее «... распространенным для ИП является порядок организации и ведения бухгалтерского учета операций, связанных с исполнением договоров аренды, в случае квалификации объекта аренды в качестве основных средств...» [27].

Если при приобретении объекта основных средств организация предполагает использовать его исключительно для предоставления в аренду, он принимается к учету в составе доходных вложений в материальные ценности по дебету счета 03 "Доходные вложения в материальные ценности". Имущество, сдаваемое в аренду, может также учитываться на счете 01 «Основные средства», если при принятии его к учету организация не предполагала сдавать его в аренду. В случае, если принято решение о предоставлении такого имущества в аренду, необходимо в аналитическом учете по счету 01 «Основные средства» организовать обособленный учет данного имущества. При этом если объект изначально принят к учету по счету 01 «Основные средства», а впоследствии был передан в аренду, перевод его на счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности» не производится. Допускается объекты аренды, в том числе предметы лизинга (вещи, сдаваемые в прокат) стоимостью менее 20 000 руб. за единицу учитывать на счете 10 «Материалы» на отдельном субсчете (например, в случае сдачи в лизинг офисного оборудования).

В отношении объектов аренды применяются общие правила учета объектов основных средств, установленные Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01 и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств [7], включая следующее:

1 объекты аренды принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость основных средств, приобретенных за плату, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, полученных организацией по договору дарения (безвозмездно), полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами определяется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01.

В случае, если приобретаемый объект является инвестиционным активом, то есть требует длительного времени и (или) существенных расходов

на приобретение, сооружение и (или) изготовление, и организацией получен кредит или заем на его приобретение, то расходы по полученным в этом случае займам и кредитам (за исключением дополнительных) включаются в первоначальную стоимость инвестиционного актива. Оценка объектов аренды, стоимость которого при приобретении выражена в иностранной валюте осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006) [11];

2 стоимость объекта аренды погашается посредством начисления амортизации.

Начисление амортизации объектов основных средств производится одним из следующих способов:

- Линейный способ;
- Способ уменьшаемого остатка;
- Способ списания стоимости по сумме чисел лет срока полезного использования;

- Способ списания стоимости пропорционально объему продукции (работ). Порядок определения срока полезного использования объектов аренды установлен ПБУ 6/01, согласно которому необходимо исходить из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды). При применении начисления амортизации по способу уменьшаемого остатка, коэффициент ускорения должен быть установлен самой организацией в ее учетной политике, но не более 3.

Начисление амортизационных отчислений по объекту аренды производит его балансодержатель, начиная с первого числа месяца,

следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета. Амортизация не начисляется по объектам аренды, если они учитываются на счете 10 «Материалы».

По объектам недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемым, амортизация начисляется в общем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем введения объекта в эксплуатацию;

3 единицей бухгалтерского учета объекта аренды является инвентарный объект. В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект;

4 изменение первоначальной стоимости объекта аренды, в частности, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации. После проведения работ по модернизации, реконструкции объекта аренды пересматривается срок его полезного использования и корректируется ежемесячная сумма амортизационных отчислений исходя из остаточной стоимости объекта (с учетом модернизации, реконструкции, достройки) и оставшегося срока полезного использования.

2.2 Документальное оформление операций, связанных с исполнением договоров аренды

Операции по исполнению договоров аренды должны оформляться первичными учетными документами. В качестве первичных учетных документов могут применяться унифицированные первичные документы, содержащиеся в альбомах унифицированных форм первичной учетной

документации, утверждаемых соответствующими постановлениями Госкомстата РФ. Документы, форма которых не предусмотрена в этих альбомах, должны разрабатываться организацией и утверждаться ее руководителем при утверждении приказа об учетной политике.

Первичные учетные документы должны содержать согласно п. 2 ст. 9 Федерального закона «О бухгалтерском учете» [3] следующие обязательные реквизиты:

- наименование документа,
- дату составления документа,
- наименование организации, от имени которой составлен документ,
- содержание хозяйственной операции,
- измерители хозяйственной операции в натуральном и денежном выражении,
- наименования должностей лиц, ответственных за совершение хозяйственной операции и ее оформление,
- личные подписи указанных лиц.

При необходимости в унифицированные формы первичной учетной документации могут вноситься дополнительные реквизиты. Указанные вносимые изменения оформляются соответствующим организационно-распорядительным документом, утвержденным, приказами руководителя Организации. При этом все реквизиты, утвержденные Госкомстатом РФ, в унифицированных формах первичной учетной документации остаются без изменения (включая код, номер формы, наименование документа). Удаление отдельных реквизитов из унифицированных форм не допускается. Не допускается также исключение каких-либо обязательных реквизитов, установленных Законом о бухгалтерском учете, в неунифицированных формах. Так, ни одна из унифицированных форм по учету основных средств не применима в полной мере, когда лизингополучатель по договору лизинга получает предмет лизинга, учет которого ведется на балансе лизингодателя. В этой связи, приемку предмета лизинга лизингополучателем, полученного по

договору лизинга, можно осуществить на основании документа, составленного в произвольной форме с указанием в нем всех необходимых реквизитов, предусмотренных статьей 9 Закона О бухгалтерском учете. При этом как образец можно использовать форму N ОС-1. В качестве дополнительного реквизита можно указать информацию о стоимостной оценке предмета лизинга для лизингополучателя.

При документальном оформлении операций по учету и движению объектов аренды могут использоваться унифицированные формы первичной учетной документации, утвержденные Постановлением Госкомстата РФ от 21 января 2003 г. N 7 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств" [15], в частности:

1 для оформления операций приема (включения объекта аренды в состав основных средств), приема-передачи объекта аренды между организациями, в том числе при лизинге в случае передачи имущества с баланса на баланс, используются документы по форме:

- № ОС-1 - «Акт о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений)»;
- № ОС-1а - «Акт о приеме-передаче здания (сооружения)»;
- № ОС-1б - «Акт о приеме-передаче групп объектов основных средств (кроме зданий, сооружений)».

При принятии к учету объектов основных средств (включая объекты аренды) указанные акты составляются в одном экземпляре и утверждаются руководителем организации.

При оформлении приема-передачи объектов аренды между организациями указанные акты составляются в количестве не менее двух экземпляров (по одному экземпляру для каждой стороны) и утверждаются руководителями организации-получателя и организации-сдатчика.

К акту прилагается техническая документация, относящаяся к данному(ым) объекту(ам). Приемка объекта производится членами комиссии по приему-передаче организации получателя.

2 для учета наличия объекта аренды, а также учета движения его внутри организации используются документы по форме:

- № ОС-6 «Инвентарная карточка учета объекта основных средств»;
- № ОС-6а «Инвентарная карточка группового учета объектов основных средств»;
- № ОС-6б «Инвентарная книга учета объектов основных средств».

При принятии к учету объектов аренды, названные акты составляются в одном экземпляре.

3 для оформления приема-сдачи объекта аренды из ремонта, реконструкции, модернизации используется документ по форме:

- № ОС-3 «Акт о приеме-сдаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств» (далее именуемый - Форма №ОС-3).

Названный акт подписывается членами приемочной комиссии или лицом, уполномоченным на приемку объектов основных средств, а также представителем организации (структурного подразделения), проводившей ремонт, реконструкцию, модернизацию. Утверждается руководителем организации или уполномоченным им лицом и сдается в бухгалтерию. Если ремонт, реконструкцию и модернизацию выполняет сторонняя организация, акт составляется в двух экземплярах. Данные ремонта, реконструкции, модернизации вносятся в инвентарную карточку учета объекта основных средств (Форма № ОС-6).

4 для оформления списания пришедших в негодность объектов основных средств используются документы по форме:

- № ОС-4 «Акт о списании объекта основных средств (кроме автотранспортных средств)»;
- № ОС-4а «Акт о списании автотранспортных средств»;
- № ОС-4б «Акт о списании групп объектов основных средств (кроме автотранспортных средств)».

Названные документы составляются в двух экземплярах (первый экземпляр передается в бухгалтерию, второй - остается у

лица, ответственного за сохранность объектов основных средств), подписываются членами комиссии, назначенной руководителем организации, утверждаются руководителем или уполномоченным им лицом.

Данные результатов списания вносятся в инвентарную карточку (книгу) учета объекта основных средств (Форма № ОС-6);

При оформлении хозяйственных операций, связанных с арендными отношениями, также могут быть использованы унифицированные формы, утвержденные:

1 Постановлением Госкомстата РФ № 132 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету торговых операций" [16] (в частности форма №ТОРГ-2 для учета операций по приобретению имущества);

2 Постановлением Госкомстата России № 78 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работы строительных машин и механизмов, работ в автомобильном транспорте» [17] (в частности, форма №1 -Т для учета операций по доставке объектов аренды автомобильным транспортом);

3 Правилами заполнения перевозочных документов на перевозку грузов железнодорожным транспортом [14] – в случае доставки грузов железнодорожным транспортом;

4 в случае доставки груза воздушным или водным транспортом перевозочным документом является авианакладная или коносамент.

В связи с тем, что для ряда операций по договорам аренды, включая лизинг, не предусмотрены соответствующие унифицированные формы первичной учетной документации, организацией при принятии учетной политики должны быть в установленном порядке утверждены соответствующие формы первичных учетных документов. Для этих целей могут быть использованы документы, содержащие все необходимые реквизиты, а именно:

- Акт приема-передачи имущества в аренду;

- Акт приема-передачи имущества из аренды.

Для оформления операций по начислению амортизации, списанию сумм расходов и доходов будущих периодов, начислению арендных платежей и пр. может быть использована Бухгалтерская справка.

При организации порядка ведения бухгалтерского учета операций, связанных с договорами аренды, учетной политикой может быть предусмотрено:

1 использование специальных субсчетов 2-го и 3-го порядка для учета движения имущества, подлежащего сдаче (сданного) в аренду (лизинг). Например, у арендодателя (лизингодателя) по счету 03 "Доходные вложения в материальные ценности", для учета операций, связанных с реализацией договора аренды могут использоваться субсчета:

- субсчет «Имущество для сдачи в аренду (лизинг)»;
- субсчет «Имущество, переданное в аренду (лизинг)»;
- субсчет «Выбытие имущества»;

2 определение порядка учета доходов и расходов, связанных с исполнением договора аренды у арендодателя, осуществляется согласно приказов Минфина РФ "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 и № 33н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99". При этом, если у организации-арендодателя, предметом деятельности является предоставление за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договору аренды, выручкой считаются поступления, получение которых связано с этой деятельностью (арендная плата), то полученные в этом случае доходы относятся к доходам от обычных видов деятельности (п. 5 ПБУ 9/99). Указанные доходы отражают по кредиту счета 90 «Продажи», а расходы - на счете 20 «Основное производство» (26, 44 и пр.).

3 порядок учета расходов на ремонт объекта аренды. Расходы на ремонт признаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-сдачи выполненных работ (если не создается резерв) в сумме, определяемой,

исходя из цены и условий, установленных договором. Выполнение ремонтных работ собственными силами оформляется внутренними документами (наряды, внутренние акты, документы о списании материальных ценностей и пр.).

4 В целях равномерного включения расходов на ремонт в затраты отчетного периода организация может создавать резерв расходов на ремонт. Расчет ежемесячных отчислений в резерв расходов на ремонт осуществляется на основании актов осмотра (дефектных ведомостей) исходя из предварительных смет и расчетов. В бухгалтерском учете образование резерва расходов на ремонт отражается по дебету счетов учета расходов (20, 25, 26 и пр.) в корреспонденции с кредитом счета 96 "Резервы предстоящих расходов" (соответствующий субсчет) на сумму ежемесячных отчислений в резерв. Фактические расходы, связанные с ремонтом, выполняемого как собственными силами, так и с привлечением подрядчика, отражаются по дебету счета 96 "Резервы предстоящих расходов" и кредиту счетов учета расходов, материальных ценностей и пр. В конце отчетного года на основании данных инвентаризации резерва расходов на ремонт излишне зарезервированные суммы сторнируются. Если производимые ремонтные работы (например, с длительным сроком их производства и существенным объемом указанных работ) не оканчиваются данным отчетным годом, а переносятся на следующий, то остаток резерва, образованного в отчетном году, допускается перенести на следующий год. В случае, когда начисленная сумма резерва расходов на ремонт не достаточна, фактически осуществленные расходы на ремонт в суммах, превышающих начисленный резерв, относятся в дебет счетов учета расходов (20, 25, 26 и пр.).

5 утверждение при необходимости форм первичных учетных документов, по которым не предусмотрены унифицированные формы первичных учетных документов, для использования в организации при оформлении операций по поступлению, выбытию и внутреннему перемещению объектов аренды и порядка их составления;

6 другие особенности учета арендных операций.

Для организации учета объектов основных средств, предоставляемых в аренду, и осуществления контроля за их использованием могут быть приняты (утверждены) Организацией специальные внутренние документы (локальные акты):

- 1 правила документооборота при осуществлении арендных операций;
- 2 приказ, устанавливающий перечень должностных лиц организации, на которых возложена ответственность за правильность оформления поступления, выбытие и внутреннее перемещение предметов аренды и их сохранность;

- 3 порядок осуществления контроля за сохранностью и рациональным использованием предметов аренды в организации;

- 4 прочие локальные акты.

Порядок учета расходов, связанных с исполнением договора аренды у арендатора зависит от области деятельности, в которой используется объект аренды. В частности, если объект аренды используется:

- 1 при производстве продукции (работ, услуг), указанные расходы могут быть учтены на счетах: 20 «Основное производство», 23 «Вспомогательные производства», 25 «Общехозяйственные расходы»;

- 2 при выпуске продукции, выполнении работ и оказании услуг обслуживающими производствами и хозяйствами организации, указанные расходы учитываются на счете 29 «Обслуживающие производства и хозяйства»;

- 3 для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом, указанные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы»;

- 4 при строительстве (создании) объекта, который впоследствии будет учтен в составе основных средств, указанные расходы учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы»;

- 5 при продаже товаров, указанные расходы учитываются на счете 44 «Расходы на продажу».

Произведенные улучшения в арендованное имущество в зависимости от их вида могут классифицироваться следующим образом:

- 1 капитального и некапитального характера;
- 2 увеличивающие и не увеличивающие стоимость арендованного имущества;
- 3 отделимые и неотделимые;
- 4 возмещаемые и невозмещаемые;
- 5 по иным признакам.

В зависимости от отношений между арендатором и арендодателем, а также учитывая вид объекта аренды, права и обязанности сторон в части указанных улучшений могут регулироваться как общими статьями ГК РФ, касающимися аренды, так и специальными, регулирующими отдельные виды аренды, а также иными нормативными актами и в случаях разрешенных законодательством договором аренды.

В случаях, когда необходимо акцентировать внимание на субсчет, рядом с обозначением синтетического счета через знак «/» указывается наименование субсчета. При этом используются следующая нумерация счетов (синтетических):

- 01 Основные средства
- 02 Амортизация основных средств
- 03 Доходные вложения в материальные ценности
- 08 Вложения во внеоборотные активы
- 10 Материалы
- 19 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям
- 20 Основное производство
- 23 Вспомогательные производства
- 25 Общепроизводственные расходы
- 26 Общехозяйственные расходы
- 29 Обслуживающие производства и хозяйства
- 44 Расходы на продажу

- 51 Расчетный счет
- 58 Финансовые вложения»
- 60 Расчеты с поставщиками и подрядчиками
- 62 Расчеты с покупателями и заказчиками
- 66 Расчеты по краткосрочным кредитам и займам
- 67 Расчеты по долгосрочным кредитам и займам
- 68 Расчеты по налогам и сборам
- 69 Расчеты по социальному страхованию и обеспечению
- 70 Расчеты по оплате труда
- 76 Расчеты с разными дебиторами и кредиторами
- 90 Продажи
- 91 Прочие доходы и расходы
- 94 Недостачи и потери от порчи ценностей
- 97 Расходы будущих периодов
- 98 Доходы будущих периодов
- 99 Прибыли и убытки

2.3 Особенности учета аренды зданий и сооружений

Особенности аренды зданий и сооружений установлены параграфом 4 главы 34 ГК РФ.

Аренда зданий и сооружений (имущественный найм) представляет собой «совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора аренды, в процессе которого арендодатель передает во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение» [22, с. 154].

К участникам договора аренды зданий или сооружений, помимо общих, установленных для договоров аренды, предъявляются следующие требования:

1 договор аренды здания или сооружения должен обязательно заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами;

2 договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации;

3 договор должен предусматривать размер арендной платы, в противном случае он считается незаключенным;

4 установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

Передача зданий или сооружений в аренду и принятие их арендатором осуществляются на основе передаточного акта или иного документа о передаче, который должен быть подписан обеими сторонами. При этом в передаточном акте или договоре аренды целесообразно указать оценочную стоимость передаваемого в аренду объекта или стоимость в сумме арендных платежей.

Передача имущества в аренду у арендодателя на основании надлежаще оформленных документов отражается в учете по дебету счета учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности и открываемому к нему субсчету «Имущество, переданное в аренду» в корреспонденции со счетом учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности. С одновременным отражением начисленной амортизации по переданному в аренду имуществу по дебету счета учета амортизация основных средств в корреспонденции с кредитом счета учета амортизация основных средств и открываемому к нему субсчету «Амортизация имущества, переданного в аренду».

Аналитический учет целесообразно организовать по счету учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности и открываемому к нему субсчету «Имущество, переданное в аренду» по каждому арендатору и по каждому объекту аренды.

Передача имущества в аренду у арендодателя отражается записями в аналитическом учете в таблице 1.

Таблица 1 – Аналитический учет передачи имущества в аренду

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Передано имущество в аренду	01(03)/Имущество, переданное в аренду	01(03)	Акт приема-передачи имущества в аренду
	02/Амортизация имущества непосредственно эксплуатируемого организацией	02/Амортизация имущества, переданного в аренду	

Поступившее в аренду имущество в учете арендатора отражается в бухгалтерском учете по дебету забалансового счета учета арендованных

основных средств в оценке, указанной в договоре на аренду или в сумме арендных платежей таблица 2.

Таблица 2 – Отражение поступившего в аренду имущества

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Поступило имущество в аренду (в оценке) или арендных платежей	001/Имущество, полученное в аренду		Акт приема-передачи имущества в аренду

В целях организации учета арендованного имущества на забалансовом счете рекомендуется открывать инвентарную карточку (Форма №ОС-6), на которой объект может учитываться арендатором по инвентарному номеру, присвоенному арендодателем

Аналитический учет по забалансовому счету учета арендованных основных средств должен вестись по каждому объекту аренды.

Размер и порядок внесения арендной платы устанавливаются в договоре аренды. Арендная плата подлежит отражению в учете в том отчетном периоде, к которому она относится, независимо от сроков ее перечисления, установленных договором. Договором может быть установлена сумма годовой арендной платы. Сумма арендной платы, подлежащая отражению в учете, определяется пропорционально времени использования имущества в отчетном периоде (на основании специального расчета). Если в договоре установлена плата за аренду на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, то арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания (сооружения).

Существуют следующие виды арендной платы:

1 в виде твердой суммы платежей, вносимых периодически или единовременно;

2 в виде доли от полученных в результате использования объекта аренды продукции, или доходов;

3 в виде предоставления арендатором определенных услуг;

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

5 в виде обязанности арендатора обусловленных договором осуществления затрат по улучшению арендованного имущества и пр.

Независимо от выбранного вида арендной платы последняя должна быть выражена в денежном эквиваленте.

Доходы и расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете в порядке, предусмотренном Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. N 32н, и Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. N 33н.

Арендная плата для арендодателя является его доходом от обычных видов деятельности и отражается по дебету счетов учета расчетов в корреспонденции с кредитом счетов учета финансовых результатов таблица 3:

Таблица 3 – Учет доходов от передачи имущества в аренду

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Получен фиксированный платеж в качестве залога при заключении договора (если предусмотрено в договоре)	51	76	Договор, платежное поручение
Начислена арендная плата в текущем отчетном периоде	62	90	Договор, акт приема-передачи имущества в аренду
Начислен НДС по текущему платежу	90	68/НДС	Счет-фактура

Продолжение таблицы 3			
Поступил текущий платеж	51	62	Платежное поручение
Возвращен фиксированный платеж в качестве залога, если договором предусмотрен его возврат	76	51	Договор, бухгалтерская справка, платежное поручение

В случае, если арендная плата установлена в виде обязанности арендатора передать определенные товары (работы, услуги), то в учете арендодателя должны быть отражены операции по получению дохода в виде арендной платы как оприходование товаров (работ, услуг), в сумме, соответствующей договору аренды. Указанные операции отражаются в учете записями таблица 4.

Таблица 4 – Учет доходов от передачи имущества в аренду в виде товаров

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Начислена арендная плата в текущем отчетном периоде в согласованной оценке, равной стоимости переданных товаров (работ, услуг)	62	90	Договор, акт приема-передачи имущества в аренду
Начислен НДС по текущему платежу	90	68/НДС	Счет-фактура
Оприходованы товары (работы, услуги)	10,41,20,26. ..	60,76	Договор аренды, накладная, акт
Учен НДС по оприходованным товарам (работам, услугам)	19	60,76	Договор аренды, накладная, акт
Произведен зачет взаимных требований по текущему платежу (без учета НДС)	60,76	62	Договор, акт зачета взаимных требований

Продолжение таблицы 4			
Произведен зачет НДС	68/НДС	19	Счет-фактура
Получены денежные средства в счет оплаты НДС	51	62	Счет-фактура, платежное поручение
Восстановлен НДС	19	68/НДС	Счет-фактура, бухгалтерская справка
Перечислены денежные средства в счет оплаты НДС	60,76	51	Счет-фактура, платежное поручение
НДС принят к вычету	68/НДС	19	Счет-фактура, бухгалтерская справка

При передаче в аренду зданий (сооружений, нежилых помещений) арендатор становится пользователем коммунальных услуг (электроэнергии, тепла, водоснабжения, канализации и т.п.), а также услуг телефонной связи - далее коммунальные услуги. Арендатор может заключить прямые договоры со снабжающими организациями или операторами связи или расчеты за коммунальные услуги осуществляются арендодателем.

В случаях, когда стоимость данных услуг перечисляется арендодателю по договору аренды, она может быть:

1 включена в общую сумму арендной платы и являться фиксированной или являться переменной частями арендной платы;

2 рассматриваться в качестве возмещаемых расходов.

В случае, если стоимость коммунальных услуг, потребленных арендатором, согласно договору аренды включена в арендную плату (основной платеж или переменную часть), указанные суммы включаются в состав доходов от аренды в порядке, установленном для учета доходов в виде арендных платежей. Стоимость соответствующих услуг, предъявленных арендодателю снабжающими организациями, отражается по дебету счетов учета затрат на производство в корреспонденции с кредитом счетов учета расчетов.

В случае, если стоимость коммунальных услуг согласно договору аренды признается возмещаемыми расходами, в бухгалтерском учете арендодателя отражается по дебету счетов учета расчетов в корреспонденции со счетами учета финансовых результатов таблица 5.

Таблица 5 –Учет коммунальных расходов

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Получены документы от снабжающих организаций, на основании которых составлены отчеты агента (комиссионера) и арендаторам предъявлены к возмещению стоимость коммунальных услуг.	76/Арендаторы	76	Акты, счета, счета-фактуры, Отчет (для арендатора), справка-расчет, копии подтверждающих документов, счет-фактура
Отражены собственные расходы арендодателя	20(08,23,25,26,29,44)	76	Акты, счета, счета-фактуры, справка-расчет
Учтен НДС, относящийся к собственным расходам арендодателя	19	76	
Зачтен НДС, относящийся к собственным расходам арендодателя, вознаграждения	68/НДС	19	Счет-фактура, справка-расчет
Компенсирована арендаторами стоимость возмещаемых расходов и оплачено комис. возн.	51	76/Арендаторы	Выписка банка, платежное поручение.
Оплачена стоимость услуг снабжающим организациям.	76	51	Выписка банка, платежное поручение

Продолжение таблицы 5			
Отражен доход в виде комиссионного вознаграждения (может быть признан в составе доходов от арендной платы)	76/Арендаторы	90	Договор, отчет агента (комиссионера)
Начислен НДС с дохода в виде комиссионного	90	68/НДС	Счет-фактура

Согласно действующему законодательству:

1 арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом (иными правовыми актами) или договором аренды;

2 арендатор обязан производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

При учете расходов на текущий и капитальный ремонт применяются общие правила.

В случае, если осуществление ремонта имущества, переданного в аренду, является обязанностью арендодателя, то затраты на ремонт отражаются по дебету счетов учета затрат на производство, расходов на продажу в корреспонденции с кредитом счетов учета расчетов, произведенных затрат. Если ремонтные работы выполняет арендатор, а арендодатель возмещает ему стоимость произведенных работ, например, путем зачета в счет арендной платы, то порядок учета расходов в данном случае не меняется. Указанные операции отражаются в учете записями таблица 6.

В случае, если ремонт имущества, переданного в аренду, является обязанностью арендатора, в учете арендодателя данные операции не отражаются.

Таблица 6 –Учет расходов на ремонт

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Учтены затраты по ремонту имущества, переданного в аренду	20	60,76 (10,69,70.) 76/Расчеты с арендатором по ремонту	Договор, акт приемки-передачи выполненных работ, счет-фактура, документы о списании материальных ценностей
Учтен предъявленный НДС по ремонтным работам	19	60 76/Расчеты с арендатором по ремонту	или пр.
Зачтен НДС	68/НДС	19	Счет-фактура
Оплачена стоимость ремонтных работ подрядным организациям	60,76	51	Договор, платежное поручение
Засчитана стоимость ремонтных работ в счет арендной платы (если арендатор является подрядчиком и зачет предусмотрен соглашением сторон)	76/Расчет	76/Расчеты с арендатором по арендной плате	Договор, соглашение к нему

Если арендодатель производит ремонтные работы, а арендатор возмещает ему понесенные расходы, то в этой ситуации арендодатель фактически выполняет для арендатора работы по ремонту арендованного имущества. Соответственно, полученные от арендатора средства отражаются в учете арендодателя по кредиту счетов учета прибылей и убытков в корреспонденции с дебетом счетов учета расчетов, а понесенные расходы

учитываются по дебету счетов учета затрат на производство, расходов на продажу в корреспонденции со счетами учета расчетов, произведенных затрат.

Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не предусмотрено законом или договором аренды. При этом условия договоров имеют приоритетное значение.

При эксплуатации объектов аренды могут возникнуть следующие расходы, связанные с их обслуживанием и содержанием:

- 1 амортизационные отчисления (только у арендодателя);
- 2 плата за пользование земельным участком, на котором расположено здание (сооружение, нежилое помещение);
- 3 плату за государственную регистрацию договора аренды;
- 4 расходы на страхование;
- 5 расходы на охрану;
- 6 расходы на услуги по уборке зданий, помещений;
- 7 расходы на техническое обслуживание лифтов, дымоходов, вентиляционных шахт и пр.;
- 8 затраты на дезинфекцию;
- 9 другие необходимые расходы.

В случае, если указанные расходы являются обязанностью арендодателя, они отражаются по дебету счетов учета затрат на производство, расходов на продажу в корреспонденции с кредитом счетов учета расчетов, произведенных затрат.

Улучшения имущества, переданного в аренду, могут осуществляться как арендодатель, так и арендатор.

Если условиями договора аренды предусмотрено увеличение размера арендной платы в случае осуществления улучшений объекта аренды арендодателем, то в бухгалтерском учете арендодателя (арендатора) арендные платежи начисляются исходя из нового размера.

Произведенные арендатором отдельные улучшения являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. В зависимости от условий договора аренды, возможные различные варианты учета отдельных улучшений.

Отдельные улучшения в учете арендодателя учитываются как приобретение имущества в случаях:

1 если арендодатель является собственником отдельных улучшений (согласно договору) и осуществляет их самостоятельно;

2 если арендодатель является собственником отдельных улучшений (согласно договору), но производит их арендатор и передает арендодателю на возмездной основе;

3 если арендатор является собственником отдельных улучшений и передает их арендодателю на возмездной основе.

Расходы, связанные с достройкой, дооборудованием, реконструкцией, модернизацией объекта аренды отражаются по дебету счетов учета вложений во внеоборотные активы в корреспонденции со счетами учета расчетов, произведенных затрат. По завершении указанных работ на основании надлежаще оформленных первичных документов осуществленные затраты списываются с кредита счета учета вложений во внеоборотные активы в корреспонденции с дебетом счета учета основных средств, доходных вложений в материальные ценности. При этом в учете отражаются следующие операции
таблица 7.

Таблица 7 – Учет отдельных улучшений

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Отражены расходы, связанные с капитальными вложениями в объект аренды	08	60,76 (10, 69,70)	Договор, акт приемки-передачи выполненных работ, счет-фактура, документы о списании
Предъявлен НДС	19	60,76	материальных ценностей и пр.

Продолжение таблицы 7			
Увеличена стоимость объекта основных средств на произведенные капитальные вложения	01(03)/Имущество, переданное в аренду	08	Акт о приеме-передаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств (Форма №ОС-3)
Зачтен НДС	68/НДС	19	Счета-фактуры

Если отдельные улучшения получены арендодателем от арендатора по окончании договора аренды и арендодатель не возмещает их стоимость, то они отражаются в бухгалтерском учете арендатора по дебету счетов учета вложений во внеоборотные активы в корреспонденции со счетом учета доходов будущих периодов с последующим отражением по дебету счета учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности в корреспонденции с кредитом счета учета вложений во внеоборотные активы. В дальнейшем, в течение срока полезного использования объекта основных средств (доходных вложений в материальные ценности), стоимость отдельных улучшений признается в качестве прочих доходов. Указанные улучшения принимаются к учету по текущей рыночной стоимости таблица 8.

Таблица 8 – Учет отдельных улучшений по рыночной стоимости

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Приняты к учету по текущей рыночной стоимости капитальные вложения	08	98	Накладная, Акт о приеме-передаче объектов основных средств (Форма №ОС-3)
Увеличена стоимость объекта основных средств на капитальные вложения	01(03)/Имущество, переданное в аренду	08	

Продолжение таблицы 8			
Начислена амортизация	20	02	Бухгалтерская справка
Признан доход в сумме начисленной амортизации	98	91	Бухгалтерская справка

Отделимые улучшения не отражаются в учете арендодателя, если являются собственностью арендатора и не подлежат передаче арендодателю.

Согласно действующему законодательству:

1 если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя неотделимые улучшения объекта аренды, то он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды;

2 стоимость неотделимых улучшений объекта аренды, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит.

Как правило, переход права собственности на неотделимые улучшения происходит после истечения срока аренды и передачи арендатором арендодателю объекта аренды с неотделимыми улучшениями. Право собственности на неотделимые улучшения также может перейти к арендодателю и до истечения срока аренды. При этом арендатор должен передать результаты работ по неотделимым улучшениям арендодателю по акту приема-передачи, а последний должен уточнить характеристику объекта аренды (с учетом улучшений) и пересмотреть его оценочную стоимость.

Неотделимые улучшения учитываются у арендодателя как операции по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации объекта основных средств в случаях:

1 если неотделимые улучшения арендодатель осуществляет самостоятельно, и они не возмещаются арендатором;

2 если неотделимые улучшения осуществляет арендатор, передает арендодателю, а арендодатель возмещает ему стоимость указанных улучшений.

Неотделимые улучшения, осуществленные арендодателем или полученные от арендатора (возмещаемые арендодателем) отражаются по дебету счетов учета вложений во внеоборотные активы в корреспонденции с кредитом счетов учета расчетов, произведенных затрат с последующим отражением по дебету счета учета основных, доходных вложений в материальные ценности в корреспонденции с кредитом счета учета вложений во внеоборотные активы.

Приняв к учету неотделимые улучшения, арендодатель вправе увеличить на их стоимость первоначальную стоимость основного средства и списывать посредством амортизации стоимость основного средства. Под инвентарным объектом основных средств признается объект со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций. В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

При этом в учете отражаются следующие операции таблица 9.

Таблица 9 – Учет неотделимых улучшений

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Отражены расходы, связанные с капитальными вложениями в объект аренды	08	60,76 (10, 69,70...)	Договор, акт приемки-передачи выполненных работ, счет-фактура, документы о списании материальных ценностей и пр. Счет-фактура
Предъявлен НДС	19	60,76	

Продолжение таблицы 9				
Увеличена стоимость объекта основных средств произведенные капитальные вложения	01(03)/Имущество, переданное в аренду	08		Акт о приеме-сдаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств (Форма №ОС-3), внесение сведений в инвентарную карточку (Форма №ОС-6)
Зачтен НДС	68/НДС	19		Счета-фактуры

Задолженность арендодателя за переданные арендатором улучшения имущества может быть погашена как путем перечисления денежных средств, так и путем произведения взаиморасчетов (в счет арендной платы).

Если по окончании договора аренды неотделимые улучшения, осуществленные арендатором (как согласия, так и без согласия арендодателя), передаются арендодателю, а арендодатель не возмещает ему стоимость указанных улучшений, то в учете отражаются операции по получению улучшений (в виде модернизации (достройки, дооборудованию, реконструкции)) объекта основных средств.

Указанные улучшения принимаются к учету по текущей рыночной стоимости на дату передачи. Принятие к бухгалтерскому учету неотделимых улучшений отражается по дебету счета учета вложений во внеоборотные активы в корреспонденции со счетом учета доходов будущих периодов с последующим отражением по дебету счета учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности в корреспонденции с кредитом счета учета вложений во внеоборотные активы. В дальнейшем, в течение срока полезного использования объекта основных средств (доходных вложений в материальные ценности), стоимость неотделимых улучшений признается в качестве прочих доходов.

В случае если неотделимые улучшения осуществляет арендатор без согласия арендодателя, по окончании договора аренды передает их арендодателю, а арендодатель не возмещает их стоимость таблица 10.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Возврат имущества осуществляется на основе передаточного акта или иного документа о передаче, подписанного сторонами.

Возврат предмета аренды в бухгалтерском учете арендодателя на основании надлежаще оформленных документов отражается по дебету счета учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности в корреспонденции со счетом учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности и открываемому к нему субсчету «Имущество, переданное в аренду».

Таблица 10 –Принятие неотделимых улучшений

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Приняты к учету капитальные вложения по текущей рыночной стоимости	08	98	Акт о приеме-сдаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств (Форма №ОС-3), внесение сведений в инвентарную карточку (Форма №ОС-6)
Увеличена стоимость объекта основных средств произведенные капитальные вложения	01(03)/Имущество, переданное в аренду	08	

Продолжение таблицы 10			
Начислена амортизация	20	02	Бухгалтерская справка
Признан доход в сумме начисленной амортизации	98	91	Бухгалтерская справка

Одновременно начисленная амортизация по переданному в аренду имуществу отражается по дебету счета учета амортизация основных средств и открываемому к нему субсчету «Амортизация имущества, переданного в аренду» в корреспонденции с кредитом дебету счета учета амортизация основных средств таблица 11.

Таблица 11 – Учет амортизации основных средств

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Возвращено имущество, переданное в аренду	01(03)	01(03)/Имущество, переданное в аренду	Акт приема-передачи имущества их аренды
	02/Амортизация имущества, переданного в аренду	02/Амортизация основных средств	

В финансовой (бухгалтерской) отчетности арендодателя в зависимости от ее существенности и полезности для заинтересованных пользователей целесообразно раскрыть следующую информацию:

1 о первоначальной стоимости и сумме начисленной амортизации по объектам основных средств, переданных в аренду, возвращенных из аренды;

2 доля доходов, полученных от сдачи имущества в аренду в общей стоимости доходов от обычных видов деятельности;

3 о расходах, связанных с получением доходов от предоставления имущества в аренду;

4 об особенностях учетной политики в части учета имущества, переданного в аренду, включая сведения о специальных счетах, используемых для учета данных операций.

3 Учет имущества арендодателя на примере ИП Мурсалимов В.Х.

3.1 Общая характеристика ИП Мурсалимов В.Х.

Индивидуальный предприниматель Мурсалимов Вячеслав Хикматулович зарегистрирован 24 декабря 2015 года. Орган госрегистрации - Межрайонная Инспекция Федеральной Налоговой Службы №7 По Томской Области. ИП был присвоен ОГРН 304701714700611, внесен его ИНН 702000215249. Основным видом деятельности является аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом.

Юридический и почтовый адрес: 634063, г. Томск, пер. С. Лазо 10/3 кв.11 .

Офис располагается по адресу ул. Мичурина 47

У ИП Мурсалимов открыт расчетный счет в банке Томское ОСБ 8616, Р./сч.40802810464030102881, Кор./сч. 30101810800000000606, БИК 046902606

ОКПО: 0062279807

ОКАТО: 69401000000

Регион: Томская область

ОКТМО: 69701000 - Томская область, Город Томск Томской области

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной Налоговой Службы №7 По Томской Области

ОКФС: 16 - Частная собственность

ОКОГУ: 4210015 - Индивидуальные предприниматели

ОКОПФ: 50102 - Индивидуальные предприниматели

ИП Мурсалимов В.Х. владеет нежилым помещением по адресу: г. Томск, ул. Новосибирская, д. 8. общая площадь 202,7 кв.м., ТЦ «Добротный».

Местополжение объекта: г Томск, ул Новосибирская, д. 8, 1001-1007

План объекта приведен в Приложении А

Кадастровый номер: 70:21:0100031:10234

Условный номер: 70:21:0100031:10234

Дата постановки на кадастровый учет: 24.01.2014

Кадастровая стоимость: 1281745,07
Дата внесения стоимости: 24.01.2014
Дата утверждения стоимости: 24.01.2014
Инвентарный номер: 069:401:001:004086350:0000:20065
Условный номер: у70:21:0:0:11855:у1

Помещение сдается в аренду 11 арендаторам:

- Всегда модно, магазин сумок и кожгалантереи
- Мясорубка, мясной бутик
- Медея, салон-парикмахерская
- Добротный, продовольственный магазин
- Коралл, магазин кожгалантереи и бижутерии
- Мистер Кран, ООО
- Магазин зоотоваров, ИП Болотских Е.А.
- Ломбард Злато-Серебро, ООО
- Цветочный шарм, бутик цветов
- Ателье, ИП Морозова Е.Т.
- Мой доктор, сеть аптек

3.2 Анализ и специфика учета имущества арендодателя в ИП Мурсалимов В.Х.

Операции по исполнению договоров аренды арендодателя в ИП Мурсалимов В.Х. оформлены первичными учетными документами. В качестве первичных учетных документов применяются унифицированные первичные документы, содержащиеся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, утверждаемых соответствующими постановлениями Госкомстата РФ.

При документальном оформлении операций по учету и движению объектов аренды используются унифицированные формы первичной учетной документации, утвержденные Постановлением Госкомстата РФ от 21 января 2003 г. N 7 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств", в частности:

1 для оформления операций приема (включения объекта аренды в состав основных средств), приема-передачи объекта аренды между организациями, в том числе при лизинге в случае передачи имущества с баланса на баланс, используются документы по форме:

- № ОС-1 - «Акт о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений)»;
- № ОС-1б - «Акт о приеме-передаче групп объектов основных средств (кроме зданий, сооружений)».

При принятии к учету объектов основных средств (включая объекты аренды) указанные акты составлены в одном экземпляре и утверждены руководителем организации.

При оформлении приема-передачи объектов аренды между организациями указанные акты составляются в количестве не менее двух экземпляров (по одному экземпляру для каждой стороны) и утверждаются руководителями организации-получателя и организации-сдатчика.

К акту прилагается техническая документация, относящаяся к данному объекту. Приемка объекта производится членами комиссии по приему-передаче организации получателя.

2 для учета наличия объекта аренды, а также учета движения его внутри организации используются документы по форме:

- № ОС-6 «Инвентарная карточка учета объекта основных средств»;
- № ОС-6а «Инвентарная карточка группового учета объектов основных средств»;

- № ОС-6б «Инвентарная книга учета объектов основных средств».

При принятии к учету объектов аренды, названные акты составляются в одном экземпляре.

В связи с тем, что для ряда операций по договорам аренды не предусмотрены соответствующие унифицированные формы первичной учетной документации, организацией при принятии учетной политики в установленном порядке утверждены соответствующие формы первичных учетных документов:

- Акт приема-передачи имущества в аренду (Приложение Б);
- Акт приема-передачи имущества из аренды (Приложение В).

Для оформления операций по начислению амортизации, списанию сумм расходов и доходов будущих периодов, начислению арендных платежей и пр. может быть использована Бухгалтерская справка.

При организации порядка ведения бухгалтерского учета операций, связанных с договорами аренды, учетной политикой предусмотрено:

1 использование специальных субсчетов 2-го и 3-го порядка для учета движения имущества, подлежащего сдаче (сданного) в аренду. По счету 03 "Доходные вложения в материальные ценности", для учета операций, связанных с реализацией договора аренды используются субсчета:

- субсчет «Имущество для сдачи в аренду»;
- субсчет «Имущество, переданное в аренду»;
- субсчет «Выбытие имущества»;

2 определение порядка учета доходов и расходов, связанных с исполнением договора аренды у арендодателя, осуществляется согласно приказов Минфина РФ "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 и № 33н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99". При этом, поскольку у организации-арендодателя, предметом деятельности является предоставление за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договору аренды, выручкой считаются поступления, получение которых связано с этой деятельностью (арендная плата), то полученные в этом

случае доходы относятся к доходам от обычных видов деятельности (п. 5 ПБУ 9/99). Указанные доходы отражают по кредиту счета 90 «Продажи», а расходы - на счете 20 «Основное производство» (26, 44 и пр.).

3 порядок учета расходов на ремонт объекта аренды. Расходы на ремонт признаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-сдачи выполненных работ (если не создается резерв) в сумме, определяемой, исходя из цены и условий, установленных договором. Выполнение ремонтных работ собственными силами оформляется внутренними документами (наряды, внутренние акты, документы о списании материальных ценностей и пр.).

Для организации учета объектов основных средств, предоставляемых в аренду, и осуществления контроля за их использованием приняты (утверждены) специальные внутренние документы (локальные акты):

- 1 правила документооборота при осуществлении арендных операций;
- 2 приказ, устанавливающий перечень должностных лиц организации, на которых возложена ответственность за правильность оформления поступления, выбытие и внутреннее перемещение предметов аренды и их сохранность;

3 порядок осуществления контроля за сохранностью и рациональным использованием предметов аренды в организации.

В соответствии с параграфом 4 главы 34 ГК РФ в ИП Мурсалимов В.Х.

- 1 договора аренды заключены в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (Приложение Г);

- 2 договора аренды заключаются на срок менее 1 года и не проходят государственную регистрацию;

- 3 договор не предусматривает размер арендной платы;

- 4 в договоре не указано, что установленная в договоре аренды плата за пользование зданием или сооружением не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка.

В соответствии с договором, Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование часть нежилого помещения установленной договором. Арендатор самостоятельно определяет на арендуемом месте торговые, подсобные и складские площади.

Договором так же установлен вид использования (торговля определенными видами товаров, оказание определенных услуг), а так же указан режим работы Торгового Центра: с 10.00 до 20.00 ч. без выходных и перерывов.

Договор устанавливает следующие обязанности Арендодателя:

1. Передать Помещение Арендатору в день подписания настоящего Договора.

2. Производить за свой счет текущий и капитальный ремонт Помещения.

3 Арендодатель оказывает услуги охраны по договору с ООО ЧОП «Рубин» от 01.02.2007, в лице директора Дорофеева Н.И. Действующего на основании Устава, лицензии №Т-4560 от 04.03.03 г.

4 Собственник владеет помещением на основании «Свидетельства о регистрации права» №70-01/4п-41/2004-470 от 09.06.2004 г.

5 Производить за свой счет текущий и капитальный ремонт Помещения.

Договор устанавливает следующие обязанности Арендатора:

1 Принимать Помещение в день подписания настоящего Договора.

2 Использовать Помещение по его назначению в соответствии с п.1.3. настоящего Договора.

3 В случае любых аварий принимать в кратчайшие сроки разумные меры по предотвращению ущерба, а также немедленно информировать обо всем Арендодателя.

4 В случае повреждения Помещения по вине Арендатора, в т.ч. в случае неприятия разумных мер по предотвращению ущерба, возместить Арендодателю все возникшие в результате этого убытки и расходы.

5 Своевременно производить оплату за Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.

6 Содержать Помещение в полной технической исправности и надлежащем санитарном состоянии.

7 Соблюдать режим работы.

8 Запрещается пользоваться электроприборами (кипятильниками, чайниками, обогревателями и т.д.).

9 Арендатор на торговой точке обязан иметь огнетушитель.

10 .Перепланировка или иные изменения объекта аренды допускаются только с письменного согласия Арендодателя.

11 Не сдавать в субаренду Помещение, а также не передавать третьим лицам любые права по настоящему Договору без согласия Арендодателя.

12 Письменно сообщать Арендодателю, не позднее, чем за 15 дней, о предстоящем освобождении Помещения и вернуть Помещение арендодателю в исправном состоянии.

За пользование Помещением Арендатор уплачивает арендную плату не позднее 04 числа каждого месяца, за месяц вперед, сумма аренды указывается в счет-фактуре.

Датой оплаты считается день внесения денежных средств в кассу, либо на расчётный счёт Арендодателя. При внесении денежных средств в кассу выдается Приходный кассовый ордер (Приложение Д). Так же с каждым арендатором ежемесячно составляется Акт выполненных работ (Приложение Е).

В случае роста цен и инфляции ставка арендной платы пересматриваться по соглашению сторон не чаще одного раза в шесть месяцев. В случае не достижения соглашения сторон по изменению ставки арендной платы, любая из

сторон вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора.

При неуплате Арендатором арендной платы в установленный срок (пункт 3.1), договором предусмотрено, что он уплачивает Арендодателю пеню в размере 1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

В случае несвоевременного возврата арендованного Помещения, в установленный Арендодателем срок, Арендатор уплачивает Арендодателю штрафную неустойку в размере 1% от суммы указанной в п. 3.1. настоящего договора, за каждый день просрочки.

В соответствии с договором по истечении срока Договора при надлежащем выполнении всех своих обязательств, Арендатор при прочих равных условиях не имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение нового договора.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд, предупредив Арендатора за 10 дней, отказаться от исполнения договора, а Арендатор соответственно подлежит выселению в следующих случаях:

1 Если Арендатор содержит точку в антисанитарных условиях (грязные витрины, прилавки, холодильники и т.д.).

2 Если Арендатор (Продавец) не соблюдает режим работы магазина.

3 При использовании Помещения не в соответствии с п.1.2. настоящего Договора.

4 Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещения.

5 Если Арендатор своевременно не внес авансом арендную плату.

6 В случае возникновения у Арендодателя необходимости самостоятельного использования помещения.

Договор, может быть, расторгнут по требованию Арендатора:

1 Если Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договор может быть, расторгнут в одностороннем порядке без обращения в суд любой из сторон. О досрочном расторжении настоящего Договора одна из сторон уведомляется не менее чем за десять календарных дней до предстоящего расторжения.

Условия договора контролирует Администратор. Все возникшие вопросы решаются с Администратором (8-913-824-62-20).

Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении. Арендодатель рекомендует Арендатору застраховать свое имущество.

Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны и являются его неотъемлемой частью, в случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

Отношения Сторон в части, не урегулированной Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем проведения переговоров, а в случае невозможности разрешения разногласий, они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения нежилого Помещения.

Передача зданий или сооружений в аренду и принятие их арендатором осуществляются на основе передаточного акта, который должен быть подписан обеими сторонами. При этом в передаточном акте или договоре аренды не указана оценочная стоимость передаваемого в аренду объекта или стоимость в сумме арендных платежей.

Передача имущества в аренду у арендодателя на основании надлежаще оформленных документов отражается в учете по дебету счета учета основных

средств или доходных вложений в материальные ценности и открываемому к нему субсчету «Имущество, переданное в аренду» в корреспонденции со счетом учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности. С одновременным отражением начисленной амортизации по переданному в аренду имуществу по дебету счета учета амортизация основных средств в корреспонденции с кредитом счета учета амортизация основных средств и открываемому к нему субсчету «Амортизация имущества, переданного в аренду».

Аналитический учет организован по счету учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности и открываемому к нему субсчету «Имущество, переданное в аренду» по каждому арендатору и по каждому объекту аренды.

Передача имущества в аренду у ИП Мурсалимов В.Х, отражается записями в аналитическом учете таблица 12.

Таблица 12 – Аналитический учет передачи имущества в аренду

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Передано имущество в аренду	01(03)/Имущество, переданное в аренду	01(03)	Акт приема-передачи имущества в аренду
	02/Амортизация имущества непосредственно эксплуатируемого организацией	02/Амортизация имущества, переданного в аренду	

Размер и порядок внесения арендной платы должны устанавливаться в договоре аренды. Арендная плата подлежит отражению в учете в том отчетном периоде, к которому она относится, независимо от сроков ее перечисления, установленных договором. Договором установлена сумма ежемесячной

арендной платы на основании счет фактуры (Приложение Ж). Сумма арендной платы, подлежащая отражению в учете, определяется пропорционально времени использования имущества в отчетном периоде (на основании специального расчета).

Арендная плата для арендодателя является его доходом от обычных видов деятельности и отражается по дебету счетов учета расчетов в корреспонденции с кредитом счетов учета финансовых результатов таблица 13:

Таблица 13 –Учет доходов от передачи имущества в аренду

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Получен фиксированный платеж в качестве залога при заключении договора (если предусмотрено в договоре)	51	76	Договор, платежное поручение
Начислена арендная плата в текущем отчетном периоде	62	90	Договор, акт приема-передачи имущества в аренду
Начислен НДС по текущему платежу	90	68/НДС	Счет-фактура
Поступил текущий платеж	51	62	Платежное поручение
Возвращен фиксированный платеж в качестве залога, если договором предусмотрен его возврат	76	51	Договор, бухгалтерская справка, платежное поручение

При передаче в аренду зданий (сооружений, нежилых помещений) арендатор становится пользователем коммунальных услуг (электроэнергии, тепла, водоснабжения, канализации и т.п.), а также услуг телефонной связи - далее коммунальные услуги. Арендателем заключены прямые договоры со

снабжающими организациями, расчеты за коммунальные услуги осуществляются арендодателем.

Стоимость данных услуг перечисляется арендодателю по договору аренды:

1 включена в общую сумму арендной платы и является фиксированной платой (кроме электроэнергии)

2 является переменной частями арендной в части оплаты электроэнергии.

Поскольку стоимость коммунальных услуг, потребленных арендатором, согласно договору аренды включена в арендную, указанные суммы включаются в состав доходов от аренды в порядке, установленном для учета доходов в виде арендных платежей. Стоимость соответствующих услуг, предъявленных арендодателю снабжающими организациями, отражается по дебету счетов учета затрат на производство в корреспонденции с кредитом счетов учета расчетов.

Согласно договору аренды:

1 арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества;

2 арендодатель обязан производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества.

При учете расходов на текущий и капитальный ремонт применяются общие правила.

Затраты на ремонт отражаются по дебету счетов учета затрат на производство, расходов на продажу в корреспонденции с кредитом счетов учета расчетов, произведенных затрат. Указанные операции отражаются в учете записями таблица 14.

Таблица 14 – Учет расходов на ремонт

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Учтены затраты по ремонту имущества, переданного в аренду	20	60,76 (10,69,70.)	Договор, акт приемки-передачи выполненных работ, счет-фактура, арендатором документы о списании материальных ценностей и пр.
Оплачена стоимость ремонтных работ подрядным организациям	60,76	51	Договор, платежное поручение
Засчитана стоимость ремонтных работ в счет арендной платы (арендатор является подрядчиком и предусмотрен соглашением сторон)	76/Расчеты арендатора	76/Расчеты арендатором по арендной плате	Договор, соглашение к нему

При эксплуатации объектов аренды могут возникнуть следующие расходы, связанные с их обслуживанием и содержанием:

- 1 амортизационные отчисления;
- 2 плата за пользование земельным участком, на котором расположено здание (сооружение, нежилое помещение);
- 3 плата за государственную регистрацию договора аренды;
- 4 расходы на страхование;
- 5 расходы на охрану;
- 6 расходы на услуги по уборке зданий, помещений;

- 7 затраты на дезинфекцию;
- 8 другие необходимые расходы.

Указанные расходы являются обязанностью арендодателя, они отражаются по дебету счетов учета затрат на производство, расходов на продажу в корреспонденции с кредитом счетов учета расчетов, произведенных затрат.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Возврат имущества осуществляется на основе передаточного акта, подписанного сторонами (Приложение В).

3.3 Ошибки, выявленные в учете имущества в ИП Мурсалимов В.Х. и рекомендации по их устранению

В ходе анализа специфики учета имущества арендодателя в ИП Мурсалимов В.Х. выявлены следующие ошибки.

1 Договором аренды установлено, что за пользование Помещением Арендатор уплачивает арендную плату не позднее 04 числа каждого месяца, за месяц вперед, сумма аренды указывается в счет-фактуре. При этом размер арендной платы не установлен, не установлена форма арендной платы.

Размер арендной платы, а также порядок, условия и сроки ее внесения также должны быть установлены в договоре (ст. 614 ГК РФ).

Поскольку условие о форме арендной платы в виде твердой суммы платежей не согласовано, в этом случае считается установленной форма арендной платы, обычно применяемая при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (п. 1 ст. 614 ГК РФ). При этом риски несут обе стороны. Арендатор обязан будет уплатить, а арендодатель может получить плату не в той форме, на которую они рассчитывали при заключении договора.

Кроме того, согласование о цене договора является существенным условием.

В ИП Мурсалимов В.Х. с каждым арендатором ежемесячно составляется Акт выполненных работ, однако такой акт не предусмотрен договором аренды имущества. Кроме того, целесообразно акт выполненных работ называть актом оказанных услуг, поскольку Договор аренды предусматривает оказание услуг.

Следовательно, п. 3.1. необходимо изложить в следующей редакции: «3.1. За пользование Помещением Арендатор уплачивает арендную плату авансом в размере 8 000 руб. не позднее 04 числа текущего месяца на основании акта оказанных услуг и счет-фактуры. В стоимость аренды входят коммунальные платежи, за исключением электроэнергии. Электроэнергия оплачивается по счетчику».

2 При согласовании порядка передачи имущества в договоре необходимо определить:

- срок передачи имущества в аренду;
- место передачи имущества в аренду;
- документы, которыми подтверждается передача имущества в аренду.

Однако в договоре не определен документ, которым подтверждается передача имущества в аренду и возврат имущества из аренды. Вместе с тем при заключении договора аренды составляется акт приема-передачи в котором указано, что он является неотъемлемой частью договора аренды.

Законом не установлены требования к тому, как должна оформляться передача имущества в аренду (§ 1 гл. 34 ГК РФ). Следовательно, стороны вправе самостоятельно определить, какими именно документами должен быть подтвержден факт передачи имущества арендатору.

Во избежание разногласий рекомендуется указать такой документ в договоре.

Однако арендодателю следует учитывать, что, если в договоре указан конкретный документ, которым должна подтверждаться передача имущества,

стороны должны составить именно его. Отсутствие такого документа будет являться доказательством того, что арендодатель не исполнил свое обязательство по передаче имущества, предусмотренное п. 1 ст. 611 ГК РФ (см. Риск арендодателя 4.1.1).

Пример формулировки условия:

"Передача имущества по настоящему договору оформляется путем составления акта приемки-передачи, подписанного обеими сторонами договора. Акт приема передачи является неотъемлемой частью договора".

Если стороны не согласовали документ, которым должна оформляться передача имущества. В этом случае составление акта приема-передачи необязательно. Факт передачи имущества может быть подтвержден любым документом, из содержания которого следует, что имущество перешло к арендатору (например, актом сверки взаиморасчетов). При наличии такого документа арендатор не вправе будет ссылаться на то, что передача не состоялась (п. 1 ст. 611 ГК РФ), поскольку не был составлен акт приема-передачи имущества, и не сможет на этом основании отказаться от внесения арендной плат.

Рекомендуем п. 2.1.1. договора изложить в следующей редакции: «2.1.1. Передать Помещение Арендатору в день подписания настоящего Договора в арендуемом помещении на основании акта приема-передачи имущества, подписанного обеими сторонами договора. Акт приема передачи является неотъемлемой частью договора.».

3 В силу п. 3 ст. 614 ГК РФ стороны могут по соглашению изменить размер арендной платы в сроки, установленные договором, но не чаще одного раза в год. Однако, договором установлено изменение арендной платы. В случае роста цен и инфляции не чаще одного раза в шесть месяцев. Такое условие противоречит действующему законодательству.

Вместе с тем, в силу п. 4 ст. 421 ГК РФ стороны могут предусмотреть возможность изменять арендную плату при наступлении определенных

обстоятельств. При наличии в договоре соответствующего условия ни одна из сторон не вправе будет требовать от другой заключения соглашения об изменении размера арендной платы до наступления указанных обстоятельств.

Стороны могут предусмотреть, например, что изменение арендной платы возможно (необходимо):

- при изменении определенных договором ставок, тарифов, экономических условий в сфере деятельности арендодателя или в сфере, в которой используется объект аренды;

- по итогам периодической оценки рыночной стоимости объекта аренды или рыночной величины арендной платы за аналогичное имущество;

- в связи с общим ростом цен (инфляцией);

Если соглашение о пересмотре размера платы при наступлении инфляции не достигнуто, заинтересованной стороне не удастся снизить (увеличить) размер арендной платы со ссылкой на существенное изменение обстоятельств (ст. 451 ГК РФ), поскольку высокий уровень инфляции не признается судами таким изменением.

В условиях экономической нестабильности рекомендуется в договоре аренды п. 3.3 изложить в следующей редакции: «3.3. В случае роста цен и инфляции ставка арендной платы пересматривается по соглашению сторон. В случае не достижения соглашения сторон по изменению ставки арендной платы, любая из сторон вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора.».

Целесообразно в Акте приема-передачи или в договоре аренды указать оценочную стоимость передаваемого в аренду объекта.

4 На основании п. 2.2.12 договора арендатор обязан письменно сообщать Арендодателю, не позднее, чем за 15 дней, о предстоящем освобождении Помещения и вернуть Помещение арендодателю в исправном состоянии.

На основании п. 6.2.3. Договор может быть, расторгнут в одностороннем порядке без обращения в суд любой из сторон. О досрочном расторжении настоящего Договора одна из сторон уведомляется не менее чем за десять календарных дней до предстоящего расторжения.

Таким образом, п. 2.2.12 и п. 6.2.3 противоречат друг другу в части сроков досрочного расторжения договора, поскольку договор может быть расторгнут по уведомлению через десять дней, а для освобождения помещения арендодателя необходимо уведомить за пятнадцать дней. Таким образом, возможна ситуация, когда договор уже расторгнут, а помещение необходимо освободить только через пять дней. Рекомендуется п. 2.2.12 изложить в следующей редакции: «2.2.12. Письменно сообщать Арендодателю, не позднее, чем за 10 дней, о предстоящем освобождении Помещения и возвратить Помещение арендодателю в исправном состоянии на основании Акта приема-передачи имущества из Аренды».

5 В разделе 2.1 Договора аренды пп. 2.1, 2.1.1 и 2.1.2 дублируются. Целесообразно исключить указанное дублирование.

6 На основании п. 2.1.3 Арендодатель оказывает услуги охраны по договору с ООО ЧОП «Рубин» от 01.02.2007, в лице директора Дорофеева Н.И. Действующего на основании Устава, лицензии №Т-4560 от 04.03.03 г. Однако оказание слуг охраны договором не предусмотрено, кроме того, договор действует с 01.01.2017, а услуги охраны оказываются только с 01.02.2017. то есть в течение января 2017 года услуги охраны не оказывались. Кроме того, некорректно указывать в договоре аренды имущества данные незаключенного договора охраны со сторонней организацией, не целесообразно указать, что услуги охраны будут оказываться с момента заключения такого договора. Кроме того, Арендодатель не имеет права оказывать охранные услуги без разрешительных документов.

П. 2.1.3 договора рекомендуется изложить в следующей редакции:

«2.1.3 Расходы по охране имущества несет Арендодатель.»

Исправленный договор расположен в приложении 3.

Возврат предмета аренды в бухгалтерском учете арендодателя на основании надлежаще оформленных документов не отражается по дебету счета учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности в корреспонденции со счетом учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности и открываемому к нему субсчету «Имущество, переданное в аренду». Одновременно начисленная амортизация по переданному в аренду имуществу не отражается по дебету счета учета амортизация основных средств и открываемому к нему субсчету «Амортизация имущества, переданного в аренду» в корреспонденции с кредитом дебету счета учета амортизация основных средств.

Рекомендуется для исправления ошибок возврат предмета аренды в бухгалтерском учете арендодателя на основании надлежаще оформленных документов отражать по дебету счета учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности в корреспонденции со счетом учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности и открываемому к нему субсчету «Имущество, переданное в аренду». Начисленную амортизацию по переданному в аренду имуществу рекомендуется отражать по дебету счета учета амортизация основных средств и открываемому к нему субсчету «Амортизация имущества, переданного в аренду» в корреспонденции с кредитом дебету счета учета амортизация основных средств таблица 15.

Таблица 15 – Учет амортизации основных средств

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Основание
Возвращено имущество,	01(03)	01(03)/Имущес	Акт приема-передачи

переданное в аренду		тво, переданное в аренду	имущества их аренды
	02/Амортизац ия имущества, переданного в аренду	02/Амортизаци я основных средств	

В финансовой (бухгалтерской) отчетности арендодателя в зависимости от ее существенности и полезности для заинтересованных пользователей целесообразно раскрыть следующую информацию:

- 1 о первоначальной стоимости и сумме начисленной амортизации по объектам основных средств, переданных в аренду, возвращенных из аренды;
- 2 доля доходов, полученных от сдачи имущества в аренду в общей стоимости доходов от обычных видов деятельности;
- 3 о расходах, связанных с получением доходов от предоставления имущества в аренду;
- 4 об особенностях учетной политики в части учета имущества, переданного в аренду, включая сведения о специальных счетах, используемых для учета данных операций.

Устранение обнаруженных ошибок и внедрение предложенных рекомендаций позволят считать договор аренды заключенным, а так же устранил имеющиеся ошибки в оформлении арендных отношений и учете имущества в ИП Мурсалимов ИП.

ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА «СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»

Студенту:

Группа	ФИО
О-3Б21	Баланчук Е.А.

Институт	Социально- гуманитарных технологий	Кафедра	экономики
Уровень образования	бакалавриат	Направление	экономика

Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»:

<ul style="list-style-type: none"> – Положения и рекомендации по корпоративной и социальной ответственности используемые в российской практике – Внутренняя документация предприятия, официальной информации различных источников, включая официальный сайт предприятия, отчеты 	<p>Рабочее место предприятия находится в г. Томск.</p> <p>Возникновение вредных факторов производственной среды, опасных факторов производственной среды и чрезвычайных ситуаций социального характера практически полностью отсутствуют.</p>
---	---

Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:

<p><i>Анализ факторов внутренней социальной ответственности:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – безопасность труда; – стабильность заработной платы; – поддержание социально значимой заработной платы; – дополнительное медицинское и социальное страхование сотрудников; – развитие человеческих ресурсов через обучающие программы и программы подготовки и повышения квалификации; – оказание помощи работникам в критических ситуациях. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. принципы корпоративной культуры исследуемой организации; 2. системы организации труда и его безопасности; 3. развитие человеческих ресурсов через обучающие программы и программы подготовки и повышения квалификации; 4. системы социальных гарантий организации; <p>-оказание помощи работникам в критических ситуациях.</p>
<p><i>Анализ факторов внешней социальной ответственности:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – спонсорство и корпоративная благотворительность; – содействие охране окружающей среды; – взаимодействие с местным сообществом и местной властью; – готовность участвовать в кризисных ситуациях; – ответственность перед потребителями товаров и услуг (выпуск качественных товаров), и т.д. 	<ul style="list-style-type: none"> - содействие охране окружающей среды; - взаимодействие с местным сообществом и местной властью; - спонсорство и корпоративная благотворительность; ответственность перед потребителями товаров -готовность участвовать в кризисных ситуациях и т.д.
<p><i>1. Определение стейкхолдеров организации:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - внутренние и внешние стейкхолдеры организации; - краткое описание и анализ деятельности стейкхолдеров организации. 	<ul style="list-style-type: none"> - внутренние стейкхолдеры: работники, потребителя, поставщики. - внешние стейкхолдеры: органы местной власти города Томска, СМИ.
<p><i>2. Определение структуры программы КСО</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Наименование предприятия; - Элемент; - Стейкхолдеры; - Сроки реализации мероприятия; 	<ul style="list-style-type: none"> - благотворительное пожертвование, социальные инвестиции, социально-ответственное поведение, поддержка социальной инфраструктуры города Томска, социально-значимый маркетинг

- Ожидаемый результат от реализации мероприятия.	- работники и покупатели, население города, органы власти города Томска, СМИ - 1 год; - обеспечение потребителей качественным и безопасным товаром, повышение качества, снижение рисков покупателей за счет роста эффективности; улучшение качества жизни и благосостояния населения и социальных услуг; позитивное освещение в СМИ: интернет, TV и радио.
3. Определение затрат на программы КСО -расчет бюджета затрат на основании анализа структуры программы КСО	1260 тыс. руб.
4. Оценка эффективности программ и выработка рекомендаций	– реализуемая программа корпоративной социальной ответственности связана с целями деятельности и ее миссией, поэтому необходимо определить эффект от реализации программы не только для населения города в целом, но и для ИП Цыпленков К.В.; – эффективность программ корпоративной социальной ответственности по отношению к организации выражена в улучшении имиджа и стимулировании сбыта, повышении узнаваемости бренда, снижении текучести кадров, повышении морального духа персонала и его квалификации, установление связи с органами самоуправления и привлечении инвестиций; – эффект программ корпоративной социальной ответственности по отношению к населению выражен в улучшении материального благополучия граждан, помощи нуждающимся.
Перечень графического материала:	
При необходимости представить эскизные графические материалы к расчётному заданию (обязательно для специалистов и магистров)	

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику	
---	--

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
О-3Б21	Баланчук Е.А.		

4 Социальная ответственность

Современная ситуация требует от успешных предприятий не просто декларировать рабочее место для сотрудников, но быть социально ответственным предприятием, выполнять социальные обязательства, добровольно нести дополнительные расходы на социальные нужды.

К внутренней социальной ответственности ИП Мурсалимов В.Х. можно отнести: безопасность труда работников предприятия; стабильность заработной платы; развитие и обучение персонала; оказание помощи работникам в критических ситуациях.

К внешней социальной ответственности ИП Мурсалимов В.Х. можно отнести: ответственность перед арендаторами за качество передаваемого в аренду помещения; добросовестные отношения с арендаторами; содействие охране окружающей среды; выполнение обязательств по налоговым платежам в бюджет и внебюджетные фонды;

Основные этапы анализа корпоративной социальной ответственности: «определение стейкхолдеров организации; определение структуры программ корпоративной социальной ответственности, определение затрат на программы корпоративной социальной ответственности, оценка эффективности и выработка рекомендаций» [25, с. 351].

Стейкхолдерами являются заинтересованные стороны, на которые деятельность организации оказывает как прямое, так и косвенное влияние.

Стейкхолдеров ИП Мурсалимов В.Х. можно разделить на четыре основных группы: арендаторы, сотрудники, местные сообщества, органы власти таблица 16.

Таблица 16 – Структура стейкхолдеров ИП Мурсалимов В.Х.

Прямые стейкхолдеры:	Косвенные стейкхолдеры:
1. Работники	3. местные сообщества
2. Арендаторы	4. СМИ

Для достижения организацией ЗАО «Карат-ЦМ» поставленных целей необходимо, чтобы каждый работник был ориентирован на качественную работу. Чтобы работник выполнял свои функции, обязанности, стремился получить максимально возможный результат, необходимо наличие у него мотивации. «Мотивированный работник лучше использует свои способности, новые возможности и технические средства, что приводит к получению желаемого результата и более эффективной работе всей организации» [25, с. 362]. Из сказанного следует, что мотивация является важным элементом, обеспечивающим выполнение работы, но возникает ряд вопросов.

Процесс управления социальной ответственностью в ИП Мурсалимов В.Х. базируется на качестве работы сотрудников, а так же на содержании имущества, передаваемого в аренду. Для повышения качества выполняемой работы необходимо наличие мотивации у работника, что позволяет максимально использовать способности в процессе трудовой деятельности.

Поскольку специфика бизнеса – передача имущества в аренду требует тщательного подбора арендаторов, а так же активной работы по удерживанию арендаторов. Исходя из комплекса сотрудники-арендаторы, в ИП Мурсалимов приоритет отдан работе с арендаторами и поддержанию имиджа помещения, сдаваемого в аренду. К которым относится не только текущий ремонт помещений, обновление вывесок на торговом центре, бесплатная реклама для арендаторов, а так же периодические социальные акции, которые позволяют поддерживать статус торгового центра, как семейного магазина шаговой доступности, что позволяет в короткие сроки передавать освобождаемые помещения в аренду.

Система организации труда и его безопасности соответствует всем нормам и стандартам.

Развитие человеческих ресурсов через обучающие программы и программы подготовки и повышения квалификации – отсутствует.

Системы социальных гарантий организации: оказание помощи работникам в критических ситуациях, предоставление рассрочки арендаторам в случае необходимости.

ИП Мурсалимов В.Х. содействует охране окружающей среды; взаимодействует с населением близлежащих домов, в том числе предоставляя бесплатную парковку возле торгового центра, на которой зимой производится уборка снега, а летом осуществляется ежедневная уборка.

Спонсорство и корпоративная благотворительность – ИП Мурсалимов В.Х. участвует в качестве спонсора в мероприятиях, проводимых центром поддержки многодетных семей.

Представим структуру программы корпоративной социальной ответственности ИП Мурсалимов В.Х. сроком реализации 1 год далее в таблице 17.

Таблица 17 – Структура программы корпоративной социальной ответственности ИП Мурсалимов В.Х. сроком реализации 1 год

Мероприятия	Элементы	Стейкхолдеры	Ожидаемый результат
Акция «Помощь многодетным семьям Октябрьского района г.Томска»	Благотворительное пожертвование, социальные инвестиции, социально-ответственное поведение	Арендаторы и покупатели, население города	Обеспечение арендаторов надежным и современным помещением, повышение качества, снижение рисков арендаторов за счет роста эффективности

Продолжение таблицы 17			
Программа «Улучши качество жизни многодетной семьи Октябрьского р-на г.Томска »	Поддержка социальной инфраструктуры города Томска	Органы власти города Томска	Улучшение качества жизни и благосостояния многодетных семей
Программа «Наш Добротный»	Социально-значимый маркетинг	СМИ	Позитивное освещение в СМИ: интернет, TV и радио

Анализ структуры программ корпоративной социальной ответственности в ИП Мурсалимов В.Х. показал, что следуя принципам социально ответственного ведения бизнеса ИП Мурсалимов В.Х. реализует социальную политику, направленную на эффективное взаимодействие с арендаторами. ИП Мурсалимов В.Х. рассматривает арендаторов как главный ресурс, определяющий экономические результаты работы и конкурентоспособность. В связи с этим работа с арендаторами, своевременный поиск новых арендаторов с целью недопущения что бы пустовали помещения и мотивация арендаторов не менять места аренды, выступают важнейшими целями социальной политики ИП Мурсалимов В.Х..

Определение затрат ИП Мурсалимов В.Х. на программы корпоративной социальной ответственности: пожертвования, социальные инвестиции, социально -значимый маркетинг.

ИП Мурсалимов В.Х. выделяет пожертвования в виде адресной помощи многодетным семьям Октябрьского район г. Томска, как в денежной форме.

Под социально значимым маркетингом понимается адресная финансовая помощь, которая заключается в направлении процента от продаж услуги на

проведение социальных программ. Социально-ответственное поведение ИП Мурсалимов В.Х. направлено на инвестиции, основанные на соблюдение правил этического поведения.

Определение вклада ИП Мурсалимов В.Х. при эквивалентном возможно при расчете затрат на корпоративную социальную ответственность. При финансовом учете пожертвований, выраженных в натуральной форме, в затратах учитывается рыночная стоимость. При расчете затрат на социально значимый маркетинг учитывают как средства фактически переданные на социальные программы, так и расходы на рекламу, продвижение и акции.

Согласно концепции заинтересованных сторон, преимуществом корпоративной социальной ответственности ИП Мурсалимов В.Х. является как повышение лояльности арендаторов: преодоление негативного отношения к арендодателю; улучшение взаимопонимания с местными властями; улучшение психологического климата среди арендаторов и, как следствие, удлинение сроков аренды, повышение доходности бизнеса и улучшение финансового состояния, улучшение имиджа и деловой репутации; снижение эксплуатационных расходов; новые возможности для привлечения арендаторов.

Бюджет затрат на мероприятие программы корпоративной социальной ответственности ИП Мурсалимов В.Х., с учетом ее результатов, представлен таблице 18.

Таблица 18 – Затраты на мероприятия программы корпоративной социальной ответственности ИП Мурсалимов В.Х. на год, тыс. руб.

Мероприятия	Цена реализации за 1 месяц	Цена реализации на 1 год
Акция «Помощь многодетным семьям Октябрьского района г. Томска »	5	60

Продолжение таблицы 18		
Программа «Улучши качество жизни многодетной семьи Октябрьского р-на г. Томска »	5	60
Программа « Наш Добротный »	5	60
ИТОГО = 180		

Проведем оценку эффективности программ.

Для оценки эффективности программ корпоративной социальной ответственности ИП Мурсалимов В.Х. необходимо проведение анализа внутренней и внешней среды функционирования. На данном этапе необходимо провести диагностику деятельности и возможных направлений инвестирования средств, проанализировать развитие внешней и внутренней среды функционирования.

С учетом результатов стратегического анализа определяется оптимальная стратегия развития корпоративной социальной ответственности ИП Мурсалимов В.Х.

В качестве рекомендаций предлагается: активнее участвовать в жизни многодетных семей района, проводить тематические встречи в арендаторами, организовывать корпоративные мероприятия для арендаторов.

Заключение

В ходе исследования проанализирована специфика договора аренды имущества. Договор аренды (имущественного найма) - это соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды недвижимости - это обобщающее понятие для нескольких видов аренды, имеющих определенные общие черты. Квалифицирующим признаком договора аренды недвижимости является предмет. Именно предмет определяет, какими нормами регулируется соответствующий договор аренды недвижимости. Права и обязанности сторон делятся на относительные и абсолютные.

Особенности аренды недвижимости: для описания предмета аренды достаточно указать данные, позволяющие идентифицировать соответствующее недвижимое имущество в соответствующем государственном реестре; по общему правилу любой договор аренды недвижимости подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК); размер арендной платы является существенным условием; односторонний немотивированный отказ от договора аренды недвижимости, заключенного на неопределенный срок, может быть заявлен за три месяца, если иное не установлено договором, а не за месяц.

Особенности аренды зданий, сооружений, помещений, единых недвижимых комплексов, включающих здания, сооружения или помещения: установлено правило о письменной форме договора в виде единого документа под страхом недействительности; несоблюдение требования о государственной регистрации договора на срок один год и более влечет его незаключенность; арендатору в любом случае принадлежат определенные возможности по пользованию земельным участком, на котором находится объект аренды; существенным для исполнения обязанности по предоставлению объекта аренды является подписание специального документа о передаче.

В ходе исследования проведен анализ бухгалтерских операций по учету операций по договорам аренды. Имущество, предназначенное для передачи в аренду, в зависимости от принятой организацией учетной политики может квалифицироваться либо как основные средства, либо как материально-производственные запасы.

Индивидуальный предприниматель урсалимов В.Х. владеет нежилым помещением по адресу: г. Томск, ул. Новосибирская, д. 8. общая площадь 202,7 кв.м. Помещение сдается в аренду 11 арендаторам.

В ходе анализа специфики учета имущества арендодателя в ИП Мурсалимов В.Х. выявлены следующие ошибки.

1 Договором аренды размер арендной платы не установлен, не установлена форма арендной платы. Целесообразно установить размер арендной платы в твердой сумме платежей, вносимых периодически (ежемесячно).

В ИП Мурсалимов В.Х. с каждым арендатором ежемесячно составляется Акт выполненных работ, однако такой акт не предусмотрен договором аренды имущества. Кроме того, целесообразно акт выполненных работ называть актом оказанных услуг, поскольку Договор аренды предусматривает оказание услуг.

2 При согласовании порядка передачи имущества в договоре необходимо определить: срок передачи имущества в аренду; место передачи имущества в аренду; документы, которыми подтверждается передача имущества в аренду. Рекомендуем п. 2.1.1. договора изложить в следующей редакции: «2.1.1. Передать Помещение Арендатору в арендуемом помещении в день подписания настоящего Договора на основании акта приема-передачи имущества, подписанного обеими сторонами договора. Акт приема передачи является неотъемлемой частью договора.».

3 В силу п. 3 ст. 614 ГК РФ стороны могут по соглашению изменить размер арендной платы в сроки, установленные договором, но не чаще одного раза в год. Однако, договором установлено изменение арендной платы. В

случае роста цен и инфляции не чаще одного раза в шесть месяцев. Такое условие противоречит действующему законодательству.

В условиях экономической нестабильности рекомендуется в договоре аренды п. 3.3 изложить в следующей редакции: «3.3. В случае роста цен и инфляции ставка арендной платы пересматривается по соглашению сторон. В случае не достижения соглашения сторон по изменению ставки арендной платы, любая из сторон вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора.».

Целесообразно в Акте приема-передачи или в договоре аренды указать оценочную стоимость передаваемого в аренду объекта.

4 П. 2.2.12 и п. 6.2.3 противоречат друг другу в части сроков досрочного расторжения договора, поскольку договор может быть расторгнут по уведомлению через десять дней, а для освобождения помещения арендодателя необходимо уведомить за пятнадцать дней. Таким образом, возможна ситуация, когда договор уже расторгнут, а помещение необходимо освободить только через пять дней. Рекомендуется п. 2.2.12 изложить в следующей редакции: «2.2.12. Письменно сообщать Арендодателю, не позднее, чем за 10 дней, о предстоящем освобождении Помещения и вернуть Помещение арендодателю в исправном состоянии на основании Акта приема-передачи имущества из Аренды».

5 В разделе 2.1 Договора аренды пп. 2.1, 2.1.1 и 2.1.2 дублируются. Целесообразно исключить указанное дублирование.

6 На основании п. 2.1.3 Арендодатель оказывает услуги охраны по договору с ООО ЧОП «Рубин» от 01.02.2007, в лице директора Дорофеева Н.И. Действующего на основании Устава, лицензии №Т-4560 от 04.03.03 г. П. 2.1.3 договора рекомендуется изложить в следующей редакции: «2.1.3 Расходы по охране имущества несет Арендодатель.»

7 При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Рекомендуется для исправления ошибок возврат предмета аренды в бухгалтерском учете арендодателя на основании надлежаще оформленных документов отражать по дебету счета учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности в корреспонденции со счетом учета основных средств или доходных вложений в материальные ценности и открываемому к нему субсчету «Имущество, переданное в аренду». Начисленную амортизацию по переданному в аренду имуществу рекомендуется отражать по дебету счета учета амортизация основных средств и открываемому к нему субсчету «Амортизация имущества, переданного в аренду» в корреспонденции с кредитом дебету счета учета амортизация основных средств.

В финансовой (бухгалтерской) отчетности арендодателя в зависимости от ее существенности и полезности для заинтересованных пользователей целесообразно раскрыть следующую информацию:

1 о первоначальной стоимости и сумме начисленной амортизации по объектам основных средств, переданных в аренду, возвращенных из аренды;

2 доля доходов, полученных от сдачи имущества в аренду в общей стоимости доходов от обычных видов деятельности;

3 о расходах, связанных с получением доходов от предоставления имущества в аренду;

4 об особенностях учетной политики в части учета имущества, переданного в аренду, включая сведения о специальных счетах, используемых для учета данных операций.

Устранение обнаруженных ошибок и внедрение предложенных рекомендаций позволят считать договор аренды заключенным, а так же устранил имеющиеся ошибки в оформлении арендных отношений и учете имущества в ИП Мурсалимов ИП.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон Рос. Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – 29 марта. – ст. 410.
2. О защите конкуренции : федер. закон Рос. Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // // Рос. газ. – 2006. – 27 июля.
3. О бухгалтерском учете: федер. закон Рос. Федерации от 06.12.2011 № 402-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Рос. газ. – 2011. – 09 декабря.
4. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // Вестник ВАС РФ. № 1. 2012. Январь.
5. Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах" // Вестник ВАС РФ. № 5. 2014. Май.
6. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01 (Зарегистрировано в Минюсте России 28.04.2001 N 2689): Приказ Минфина России от 30.03.2001 N 26н (ред. от 16.05.2016) // Рос. газ. – 2001. – 16 мая.
7. Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств (Зарегистрировано в Минюсте РФ 21.11.2003 N 5252): Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 N 91н (ред. от 24.12.2010) // Рос. газ. – 2003. – 10 дек.
8. Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению: Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) // Экономика и жизнь. – 2000. – № 43.
9. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 (Зарегистрировано в Минюсте России 31.05.1999 N

1791): Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 32н (ред. от 06.04.2015) // Рос. газ. – 1999. – 22 июня.

10. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99 (Зарегистрировано в Минюсте России 31.05.1999 N 1790): Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 33н (ред. от 06.04.2015) // Рос. газ. – 1997. – 05 мая.

11. Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга: Приказ Минфина РФ от 17.02.1997 N 15 (ред. от 23.01.2001) // Рос. газ. – 1999. – 22 июня.

12. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008) (Зарегистрировано в Минюсте России 27.10.2008 N 12523): Приказ Минфина России от 06.10.2008 N 107н (ред. от 06.04.2015) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти". – № 44. – 2008. – 03 ноября.

13. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006) (Зарегистрировано в Минюсте РФ 17.01.2007 N 8788): Приказ Минфина РФ от 27.11.2006 N 154н (ред. от 24.12.2010) // Рос. газ. – 2007. – 02 фев.

14. Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств: Постановление Госкомстата РФ от 21.01.2003 N 7 // Финансовая газета.. – № 11. – 2003.

15. Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету торговых операций: Постановление Госкомстата РФ от 25.12.1998 N 132 // Бухгалтерский учет. – № 3. – 1999.

16. Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работы строительных машин и механизмов, работ в автомобильном транспорте: Постановление Госкомстата РФ от 28.11.1997 N 78 [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочная правовая система.

Версия Проф, сетевая. М.: АО Консультант Плюс, 2017. Доступ из локальной сети кафедры экономики Том. политех. ун-та.

17. Об утверждении Правил заполнения перевозочных документов на перевозку грузов железнодорожным транспортом (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.06.2003 N 4819) (с изм. и доп., вступающими в силу с 18.01.2012): Приказ МПС РФ от 18.06.2003 N 39 (ред. от 03.10.2011) // Рос. газ. – 2004. – 26 фев.

18. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договоры о передаче имущества. М., 2005. 652 с.

19. Вайпан В.А. Основы, проблемы и новые изменения в правовом регулировании деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2016. N 2. С. 9 - 16.

20. Гражданское право: учебник: в 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 2. 528 с.

21. Жестков И.А., Соколова А.А. Отдельные проблемы сосуществования бухгалтерского и налогового учетов // Налоги. 2016. N 2. С. 14 - 16.

22. Корпоративное право: учебник / отв. ред. И.С. Шиткина. 2-е изд., перераб. и доп. М: КНОРУС, 2015. 1080 с.

23. Красненкова Е.В., Чечурина А.В. К вопросу о правовом регулировании малого предпринимательства в Российской Федерации // Административное и муниципальное право. 2016. N 8. С. 677 - 681.

24. Малое и среднее предпринимательство: правовое обеспечение / отв. ред. И.В. Ершова. М.: Юриспруденция, 2014. 460 с.

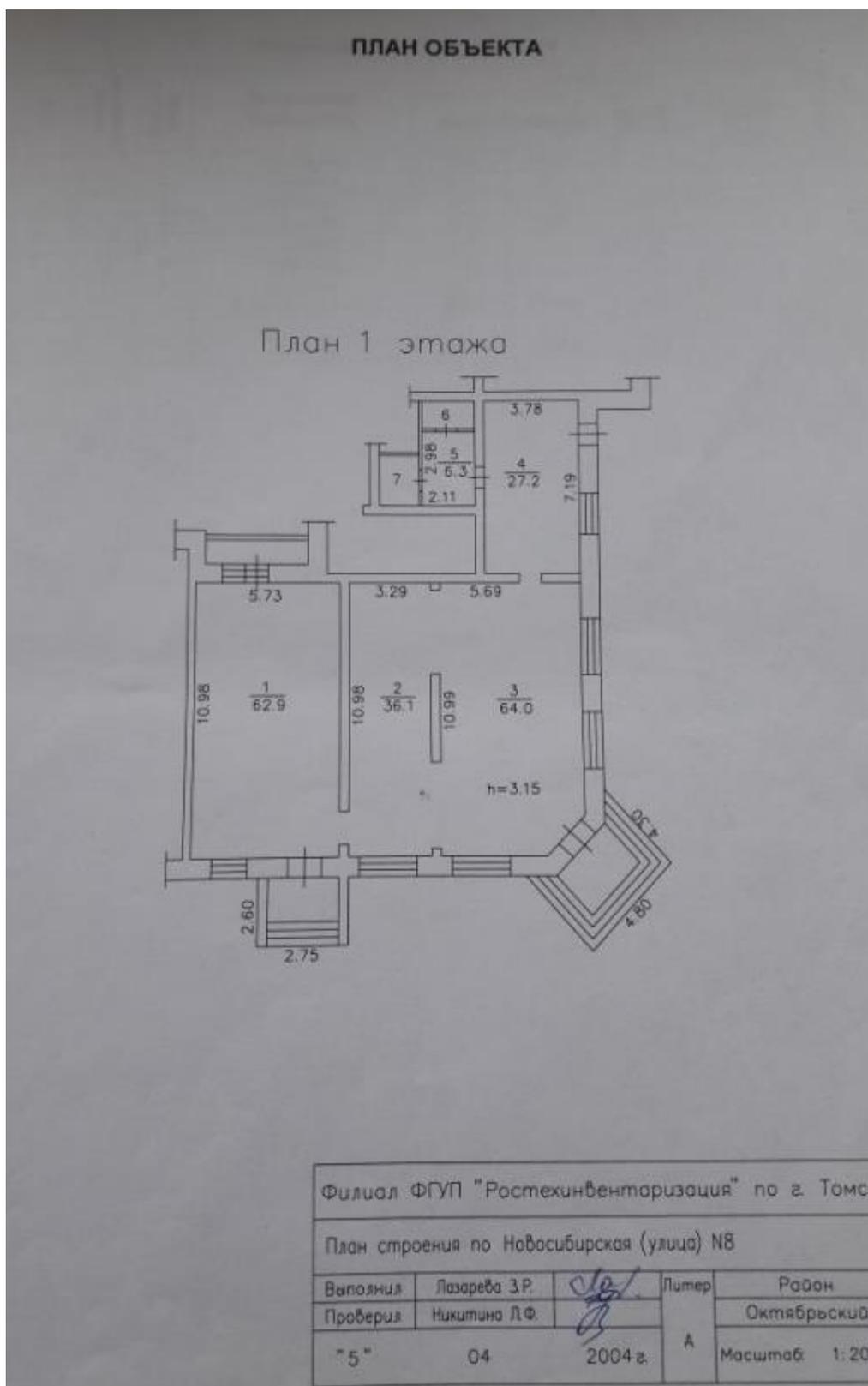
25. Предпринимательское право Российской Федерации: Учебник / отв. ред. Е.П. Губин, П.Г. Лахно. 3-е изд., перераб. и доп. М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2017. 992 с.

26. Сорокин А. Возмещение ущерба с арендатора коммерческой недвижимости: споры // Жилищное право. 2016. N 2. С. 69 - 78.

27. Тютин Д.В. Налоговое право: курс лекций [Электронный ресурс]
// Консультант Плюс: справочная правовая система. Версия Проф, сетевая. М.:
АО Консультант Плюс, 2017. Доступ из локальной сети кафедры экономики
Том. политех. ун-та.

Приложение А
(справочное)

План объекта



Приложение Б

(справочное)

Акт приема-передачи имущества в аренду

АКТ
ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ
части нежилого помещения

г. Томск

«01» Января 2017 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель ИП Мурсалимов Вячеслав Хикматулович

В лице Мурсалимова В.Х.

и Арендатор ИП Лазарева Юлия Анатольевна

в лице Лазаревой Юлии Анатольевны

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает Арендатору во временное пользование, часть нежилого помещения площадью 16 м. кв., по адресу г. Томск, ул. Новосибирская 8.

Техническое состояние передаваемого помещения характеризуется следующим:

Стены Обои, покраска

Потолок Подвесной Армстронг

Пол Плитка

Окна, двери Пластиковые

Электрооборудование Электропроводка, розетки - исправны

Сантехническое оборудование Санузел - исправен

Прочие конструкции Исправно

Торговое оборудование Есть (витрины из алюминиевого профиля + стекло).

Необходимость проведения текущего ремонта и капитального НЕТ

2. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора Аренды

№ 6

3. Претензий и замечаний у сторон НЕТ

ПЕРЕДАЛ:



ПРИНЯЛ:



Приложение В

(справочное)

Акт приема-передачи имущества из аренды

**АКТ
ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ**

части нежилого помещения

г. Томск

«31» Декабря 2067 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель ИП Мурсалимов Вячеслав Хикматулович

В лице Мурсалимова В.Х.

и Арендатор ИП Лазарева Юлия Анатольевна

в лице Лазаревой

Юлии Анатольевны

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендатор возвратил Арендателю из временного пользования, часть нежилого помещения площадью 16 м. кв., по адресу г. Томск, ул. Новосибирская 8.

Техническое состояние возвращенного помещения характеризуется следующим:

Стены Обои, покраска

Потолок Подвесной Армстронг

Пол Плитка

Окна, двери Пластиковые

Электрооборудование Электропроводка, розетки - исправны

Сантехническое оборудование Санузел - исправен

Прочие конструкции Исправно

Торговое оборудование Есть (витрины из алюминиевого профиля + стекло).

Необходимость проведения текущего ремонта и капитального НЕТ

2. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора Аренды

№ 6

3. Претензий и замечаний у сторон НЕТ

ПЕРЕДАЛ:

ПРИНЯЛ:

М.П.

М.П.

Приложение Г
(справочное)

Договор аренды

г. Томск

Договор аренды № 6

«01» Января 2017 г.

ИП Мурсалимов Вячеслав Хикматулович, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий на основании свидетельства, в лице Мурсалимова В.Х., с одной стороны и ИП Лазарева Юлия Анатольевна действующая на основании свидетельства, в лице Лазаревой Юлии Анатольевны, именуемая в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о ниже следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование часть нежилого помещения площадью 16 квадратных метров. Помещение находится на первом этаже по адресу: город Томск, улица Новосибирская 8.
- 1.2. Арендатор самостоятельно определяет на арендуемом месте торговые, подсобные и складские площади.
- 1.3. Помещение предоставляется Арендатору под торговлю: Хозтоварами.
- 1.4. Режим работы Торгового Центра: с 10.00 до 20.00 ч. без выходных и перерывов.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Арендодателя:

- 2.1.1. Передать Помещение Арендатору в день подписания настоящего Договора.
- 2.1.2. Производить за свой счет текущий и капитальный ремонт Помещения.
- 2.1.3. Арендодатель оказывает услуги охраны по договору с ООО ЧОП «Рубин» от 01.02.2007, в лице директора Дорофеева Н.И. Действующего на основании Устава, лицензии №Т-4560 от 04.03.03 г.
- 2.1.4. Собственник владеет помещением на основании «Свидетельства о регистрации права» №70-01/4п-41/2004-470 от 09.06.2004 г.

2.2. Обязанности Арендатора:

- 2.2.1. Принимать Помещение в день подписания настоящего Договора.
- 2.2.2. Использовать Помещение по его назначению в соответствии с п.1.3. настоящего Договора.
- 2.2.3. В случае любых аварий принимать в кратчайшие сроки разумные меры по предотвращению ущерба, а также немедленно информировать обо всем Арендодателя.
- 2.2.4. В случае повреждения Помещения по вине Арендатора, в т.ч. в случае неприятия разумных мер по предотвращению ущерба, возместить Арендодателю все возникшие в результате этого убытки и расходы.
- 2.2.5. Своевременно производить оплату за Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 2.2.6. Содержать Помещение в полной технической исправности и надлежащем санитарном состоянии.
- 2.2.7. Соблюдать режим работы.
- 2.2.8. Запрещается пользоваться электроприборами (кипятильниками, чайниками, обогревателями и т.д.).
- 2.2.9. Арендатор на торговой точке обязан иметь огнетушитель.
- 2.2.10. Перепланировка или иные изменения объекта аренды допускаются только с письменного согласия Арендодателя.
- 2.2.11. Не сдавать в субаренду Помещение, а также не передавать третьим лицам любые права по настоящему Договору без согласия Арендодателя.
- 2.2.12. Письменно сообщать Арендодателю, не позднее, чем за 15 дней, о предстоящем освобождении Помещения и возвратить Помещение арендодателю в исправном состоянии.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. За пользование Помещением Арендатор уплачивает арендную плату не позднее 04 числа каждого месяца, за месяц вперед, сумма аренды указывается в счет-фактуре.
- 3.2. Датой оплаты считается день внесения денежных средств в кассу, либо на расчётный счёт Арендодателя.
- 3.3. В случае роста цен и инфляции ставка арендной платы пересматривается по соглашению сторон не чаще одного раза в шесть месяцев. В случае не достижения соглашения сторон по изменению ставки арендной платы, любая из сторон вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. При неуплате Арендатором арендной платы в установленный срок (пункт 3.1), он уплачивает Арендодателю пеню в размере 1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.
- 4.2. В случае несвоевременного возврата арендованного Помещения, в установленный Арендодателем срок, Арендатор уплачивает Арендодателю штрафную неустойку в размере 1% от суммы указанной в п.3.1. настоящего договора, за каждый день просрочки.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 Января 2017 г. по 31 Декабря 2017 г..

5.2. По истечении срока Договора при надлежащем выполнении всех своих обязательств, Арендатор при прочих равных условиях не имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение нового договора.

6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд, предупредив Арендатора за 10 дней, отказаться от исполнения настоящего договора, а Арендатор соответственно подлежит выселению в следующих случаях:

6.1.1. Если Арендатор содержит точку в антисанитарных условиях (грязные витрины, прилавки, холодильники и т.д.).

6.1.2. Если Арендатор (Продавец) не соблюдает режим работы магазина.

6.1.3. При использовании Помещения не в соответствии с п.1.2. настоящего Договора.

6.1.4. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещения.

6.1.5. Если Арендатор своевременно не внес авансом арендную плату.

6.1.6. В случае возникновения у Арендодателя необходимости самостоятельного использования помещения.

6.2. Настоящий договор, может быть, расторгнут по требованию Арендатора:

6.2.1. Если Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6.2.3. Настоящий Договор может быть, расторгнут в одностороннем порядке без обращения в суд любой из сторон. О досрочном расторжении настоящего Договора одна из сторон уведомляется не менее чем за десять календарных дней до предстоящего расторжения.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Условия данного договора контролирует Администратор. Все возникшие вопросы решаются с Администратором (8-913-824-62-20).

7.2. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении. Арендодатель рекомендует Арендатору застраховать свое имущество.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны и являются его неотъемлемой частью, в случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

7.4. Отношения Сторон в части, не урегулированной настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.5. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем проведения переговоров, а в случае невозможности разрешения разногласий, они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения нежилого Помещения.

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

8. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

8.1. Арендодатель: ИП Мурсалимов Вячеслав Хикматулович

Адрес : 634063 , Россия , Томск. обл. , г. Томск , ул. Мичурина, 47, тел. 8-913-824-62-20
ИНН/ОГРН: 702000215249 / 304701714700611

8.2. Арендатор: ИП Лазарева Юлия Анатольевна

Адрес: г. Северск, ул. Строителей 28, кв. 45
ИНН /КПП: 702404585365 / 701701001
ОГРН 409702433800087



Приложение Д
(справочное)

Приходный кассовый ордер

Унифицированная форма № КО - 1
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 г. № 88

ИП Мурсалимов Вячеслав Хикматулович
ИНН 702000215249

организация

Форма по ОКУД
по ОКПО

Код
0310001

структурное подразделение

Номер документа	Дата составления
Пр70	03.04.2017

ПРИХОДНЫЙ КАССОВЫЙ ОРДЕР

Дебет	Кредит			Сумма	Код целевого назначения
	Код структурного подразделения	Корреспондирующий счет, субсчет	Код аналитического учета		
				8300.00	

Принято от ИП Лазарева Юлия Анатольевна

Основание: Оплата счета-фактуры N Сч70 от 03.04.2017

Сумма Восемь тысяч триста рублей 00 копеек

Без НДС.

Приложение _____

Главный бухгалтер _____

Получил кассир _____

подпись
подпись

расшифровка подписи
расшифровка подписи



Приложение Е
(справочное)

Акт выполненных работ

ИП Мурсалимов Вячеслав Хикматулович ИНН: 702000215249

Адрес: 634063, г.Томск, пер. С. Лазо, 10/3-11, тел: 8(3822) 67-72-35, 8-913-882-35-85

**Акт выполненных работ
№ АР70 от 3 апреля 2017**

ИП Мурсалимов Вячеслав Хикматулович и Аренда ИП Лазарева Юлия Анатольевна, в лице ИП Лазарева Юлия Анатольевна, ИНН: 702404585365, подписали настоящий акт о выполнении услуг:

Наименование услуги	Ед. изм.	Кол-во	Цена	Сумма
Арендная плата за Апрель 2017 г.		1	8 000.00	8 000.00
Электроэнергия		1	300.00	300.00
<i>Итого услуг на сумму: Восемь тысяч триста рублей . Без НДС.</i>			Всего к оплате	8 300.00



ОТ ЗАКЗЧИКА
М.П.

Приложение Ж
(справочное)

Счет-фактура

СЧЕТ-ФАКТУРА № Сч70 от 3 апреля 2017

Продавец ИП Мурсалимов Вячеслав Хикматулович
 Адрес 634063, г. Томск, пер. С. Лазо, 10/3-11
 Идентификационный номер продавца (ИНН) 702000215249
 Грузоотправитель и его адрес 634063, г. Томск, пер. С.Лазо, 10/3-11
 Грузополучатель и его адрес Лазарева Ю.А. Г. Томск
 К платежно-расчетному документу № _____ от _____
 Покупатель Аренда ИП Лазарева Юлия Анатольевна
 Адрес г. Томск ул. Новосибирская 8
 Идентификационный номер покупателя (ИНН) 702404585365

Наименование товара (описание выполненных работ, оказанных услуг)	Единица измерения	Количество	Цена (тариф) за единицу измерения	Стоимость товаров (работ, услуг), всего без налога	В том числе акциз	Налоговая ставка	Сумма налога	Стоимость товаров (работ, услуг), всего с учетом налога	Страна происхождения	Номер грузовой таможенной декларации
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Арендная плата за Апрель 2017 г.		1	8 000.00	8 000.00	0.00	0%	0.00	8 000.00		
Электроэнергия		1	300.00	300.00	0.00	0%	0.00	300.00		
Всего к оплате				8 300.00	0.00		0.00	8 300.00		

Руководитель организации
(предприятия)

Выдал:




Главный бухгалтер

(подпись ответственного лица от продавца)

Приложение 3

(справочное)

Договор аренды

Договор аренды № ____

г. Томск

«__» _____ г.

ИП Мурсалимов Вячеслав Хикматулович, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий на основании ОГРН 304701714700611, в лице **Мурсалимова В.Х.**, с одной стороны _____ действующая на основании _____, в лице _____, именуемая в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о ниже следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование часть нежилого помещения площадью __ квадратных метров. Помещение находится на первом этаже по адресу : город Томск , улица Новосибирская, д. 8, оценочная стоимость передаваемого в аренду объекта _____.

1.2. Арендатор самостоятельно определяет на арендуемом месте торговые, подсобные и складские площади.

1.3. Помещение предоставляется Арендатору под торговлю: _____.

1.4. Режим работы Торгового Центра: с 10.00 до 20.00 ч. без выходных и перерывов.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Арендодателя:

2.1.1. Передать Помещение Арендатору в день подписания настоящего Договора в арендуемом помещении на основании акта приема-передачи

имущества, подписанного обеими сторонами договора. Акт приема передачи является неотъемлемой частью договора.

2.1.2. Производить за свой счет текущий и капитальный ремонт Помещения.

2.1.3. Расходы по охране имущества несет Арендодатель.

2.1.4. Собственник владеет помещением на основании «Свидетельства о регистрации права» №70-01/4п-41/2004-470 от 09.06.2004 г.

2.2. Обязанности Арендатора:

2.2.1. Принимать Помещение в день подписания настоящего Договора.

2.2.2. Использовать Помещение по его назначению в соответствии с п.1.3. настоящего Договора.

2.2.3. В случае любых аварий принимать в кратчайшие сроки разумные меры по предотвращению ущерба, а также немедленно информировать обо всем Арендодателя.

2.2.4. В случае повреждения Помещения по вине Арендатора, в т.ч. в случае неприятия разумных мер по предотвращению ущерба, возместить Арендодателю все возникшие в результате этого убытки и расходы.

2.2.5. Своевременно производить оплату за Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.6. Содержать Помещение в полной технической исправности и надлежащем санитарном состоянии.

2.2.7. Соблюдать режим работы.

2.2.8. Запрещается пользоваться электроприборами (кипятильниками, чайниками, обогревателями и т.д.).

2.2.9. Арендатор на торговой точке обязан иметь огнетушитель.

2.2.10. Перепланировка или иные изменения объекта аренды допускаются только с письменного согласия Арендодателя.

2.2.11. Не сдавать в субаренду Помещение, а также не передавать третьим лицам любые права по настоящему Договору без согласия Арендодателя.

2.2.12. Письменно сообщать Арендодателю, не позднее, чем за 10 дней, о предстоящем освобождении Помещения и возвратить Помещение арендодателю в исправном состоянии на основании Акта приема-передачи имущества из Аренды.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование Помещением Арендатор уплачивает арендную плату авансом в размере 8 000 руб. не позднее 04 числа текущего месяца на основании акта оказанных услуг и счет-фактуры. В стоимость аренды входят коммунальные платежи, за исключением электроэнергии. Электроэнергия оплачивается по счетчику.

3.2. Датой оплаты считается день внесения денежных средств в кассу, либо на расчётный счёт Арендодателя.

3.3. В случае роста цен и инфляции ставка арендной платы пересматривается по соглашению сторон. В случае не достижения соглашения сторон по изменению ставки арендной платы, любая из сторон вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неуплате Арендатором арендной платы в установленный срок (пункт 3.1), он уплачивает Арендодателю пени в размере 1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. В случае несвоевременного возврата арендованного Помещения, в установленный Арендодателем срок, Арендатор уплачивает Арендодателю штрафную неустойку в размере 1% от суммы указанной в п.3.1. настоящего договора, за каждый день просрочки.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с **01 Января 2017 г. и действует до 31 Декабря 2017 г.**

5.2. По истечении срока Договора при надлежащем выполнении всех своих обязательств, Арендатор при прочих равных условиях не имеет

преимущественное право перед другими лицами на заключение нового договора.

6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд, предупредив Арендатора за 10 дней, отказаться от исполнения настоящего договора, а Арендатор соответственно подлежит выселению в следующих случаях:

6.1.1. Если Арендатор содержит точку в антисанитарных условиях (грязные витрины, прилавки, холодильники и т.д.).

6.1.2. Если Арендатор (Продавец) не соблюдает режим работы магазина.

6.1.3. При использовании Помещения не в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора.

6.1.4. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещения.

6.1.5. Если Арендатор своевременно не внес авансом арендную плату.

6.1.6. В случае возникновения у Арендодателя необходимости самостоятельного использования помещения.

6.2. Настоящий договор, может быть, расторгнут по требованию Арендатора:

6.2.1. Если Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6.2.3. Настоящий Договор может быть, расторгнут в одностороннем порядке без обращения в суд любой из сторон. О досрочном расторжении настоящего Договора одна из сторон уведомляется не менее чем за десять календарных дней до предстоящего расторжения.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Условия данного договора контролирует Администратор. Все возникшие вопросы решаются с Администратором (8-913-824-62-20).

7.2. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении. Арендодатель рекомендует Арендатору застраховать свое имущество.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны и являются его неотъемлемой частью, в случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

7.4. Отношения Сторон в части, не урегулированной настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.5. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем проведения переговоров, а в случае невозможности разрешения разногласий, они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения нежилого Помещения.

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

8. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель	Арендатор
ИП Мурсалимов Вячеслав Хикматулович	
Адрес : 634063 , Россия , Томск. обл. , г. Томск , ул. Мичурина, 47, тел. 8-913- 824-62-20 ИНН/ОГРН: 702000215249 / 304701714700611	