

В.В.КОВАЛЕВ

**УЧЕТ, АНАЛИЗ
И БЮДЖЕТИРОВАНИЕ
ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ:
ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА**



**МОСКВА
«ФИНАНСЫ И СТАТИСТИКА»
2005**

УДК 657.1:339.187.62

ББК 65.052

К56

Сведения об авторе

Ковалев Виталий Валерьевич – кандидат экономических наук, окончил Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов (СПбГУЭФ) и аспирантуру в этом же университете. Работал в ряде фирм в области аудита и лизинговой деятельности. Основные направления научных интересов – финансовые, правовые и учетно-аналитические аспекты арендных операций. Опубликовал более 40 научных и учебно-методических работ.

Ковалев В.В.

К56 Учет, анализ и бюджетирование лизинговых операций: теория и практика. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 512 с.: ил. ISBN 5-279-02492-9

Рассмотрены экономические основания арендных отношений, дана правовая характеристика различных видов договоров аренды и лизинга. Приведены типовые и оригинальные методики расчета величины арендных платежей и оценки экономической эффективности лизинговых сделок. Изложены вопросы учета и налогообложения операций аренды и нетиповых ситуаций, а также организации и техники бюджетирования финансово-хозяйственной деятельности лизинговой компании. Описаны принципы и методика трансформации бухгалтерской отчетности лизинговой компании в соответствии с требованиями МСФО.

Для научных и практических работников, специализирующихся в области бухгалтерского учета, аудита, анализа и финансового менеджмента.

К $\frac{0605010205-222}{010(01) - 2005}$ 226-2004

УДК 657.1:339.187.62
ББК 65.052

ISBN 5-279-02492-9

© В.В. Ковалев, 2005

Введение

В условиях рыночной экономики арендные операции выходят на качественно новый уровень. Многие фирмы прибегают к аренде целенаправленно, рассматривая ее в качестве альтернативы покупке оборудования с длительными сроками службы. Определенное распространение получают лизинговые операции, представляющие собой предпринимательскую деятельность, как правило, специализированных организаций, заключающуюся в приобретении указанного потенциальным арендатором оборудования с целью последующей сдачи его в аренду.

В связи с переходом к рыночным отношениям арендные сделки в России все в большей степени становятся похожими на подобные операции в экономически развитых странах мира, по крайней мере в плане их разнообразия. Вместе с тем необходимо отметить: если в правовом отношении вопросы регулирования традиционных арендных сделок (прокат, аренда зданий и сооружений, аренда транспортных средств и т.д.) характеризуются определенной последовательностью и проработанностью, то в части налогового и бухгалтерского сопровождения подобных операций существует достаточно много спорных и противоречивых моментов.

Отдельно следует упомянуть о получившем совсем недавно признание в России лизинговом бизнесе. Данный вид предпринимательской деятельности имеет чрезвычайно широкое распространение на Западе (например, в США не менее половины кредитов на развитие материально-технической базы компаний осуществляется через лизинг), однако в России до настоящего времени он пока еще не получил достаточно широкого применения. В большей степени это обуславливается тем, что многие вопросы, возникающие при проведении лизинговых операций (прежде всего речь идет о правовых, бухгалтерских и налоговых аспектах лизинговой деятельности), до сих пор являются неурегулированными. Кроме того, необходимо признать существование серьезных различий в бухгалтерской трактовке всего комплекса арендных операций и, в частности, операций финансовой аренды, приводимой в отечественной системе учета и в странах Запада.

Упоминание о международных подходах к трактовке арендных операций обусловлено не данью моде. Дело в том, что приня-

той в 1998 г. Программой реформирования бухгалтерского учета в Российской Федерации предусматривается в ближайшие годы осуществить модернизацию отечественной системы бухгалтерского учета в соответствии с международными стандартами учета и отчетности. Поэтому необходимо по крайней мере идентифицировать наиболее существенные различия между: (а) трактовкой арендных операций в России и за рубежом; (б) отечественной системой регулирования арендных операций и международными нормативно-правовыми документами; (в) методологией учета арендных операций, предписываемой российскими нормативными документами и международными стандартами бухгалтерского учета.

Проблема определенных расхождений в методологических принципах и технике учета, развиваемых в международном контексте и в конкретной национальной учетной модели, естественно, во-первых, не ограничивается лишь арендными операциями, а распространяется на всю систему учета и, во-вторых, не имеет национальной окраски, в том смысле, что абсолютной похожести учетных моделей нет, а потому можно говорить лишь о степени соответствия национальной модели некоторому международно признанному инварианту. В явном или неявном виде в качестве такого инварианта в разные годы предлагалось использовать либо Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), либо американский ГААП (*US Generally Accepted Accounting Principles, US GAAP*). В настоящее время найден компромиссный вариант, предусматривающий разработку так называемого «глобального ГААП», представляющего собой некоторую модификацию МСФО, в которой учтены особенности американского ГААП. Разработка «глобального ГААП» ведется под эгидой Международной федерации бухгалтеров (*International Federation of Accountants, IFAC*) в рамках проекта конвергенции систем и моделей бухгалтерского учета. Предполагается, что методологи и регуляторы национальных бухгалтерских школ примут участие в этом проекте как непосредственно (через свои институты, представляющие страны в *IFAC*), так и косвенно – в ходе идентификации и нивелирования различий, прежде всего методологического характера, между национальными бухгалтерскими регулятивами и «глобальным ГААП». Эта работа представляется весьма сложной и протяженной во времени. Не случайно даже представители

ведущей англо-американской бухгалтерской школы, методология, ключевые концепции и принципы которой как раз и составляют концептуальную основу системы МСФО, по сути взяли тайм-аут, заявив о том, что переход на «глобальный ГААП» будет возможен с определенными оговорками не ранее чем в 2007 г. Представляется, что согласование логики, методологии и принципов российской системы учета с требованиями «глобального ГААП» будет не менее трудоемким и продолжительным. Заметим, что процесс адаптации «глобального ГААП» к российским условиям (имеются в виду прежде всего требования отечественных законодательных органов в отношении ведения бизнеса в целом, а также учета и налогообложения), естественно, не может быть ограничен формальными временными рамками – несложно декларировать переход на МСФО, гораздо труднее осуществить его на практике. Дело в том, что суждение о завершенности этого процесса (хотя бы по ключевым позициям) будут делать не только российские методологи и бизнесмены, но и представители международных профессиональных организаций.

В предлагаемой читателю книге автор поставил своей целью рассмотреть возможности гармонизации российской практики учета арендных операций с требованиями и рекомендациями МСФО. Будет показано, что даже в этой сравнительно узкой сфере учета существует множество проблем как законодательного, так и учетного, методологического характера. Проработав в течение ряда лет в сфере лизингового бизнеса, автор накопил достаточно большой практический опыт, что позволяет ему делать определенные обобщения и предложения в отношении методологии и техники учета арендных операций, которые находятся в русле идей, прокламируемых проектом конвергенции *IFAC*.

В работе можно видеть не только обобщения методологического характера в отношении трактовки, признания, оценки и учета лизинговых операций, но и оригинальные методики учета в типовых и нестандартных ситуациях, анализа эффективности, расчета лизинговых платежей и др. Автором предложен апробированный на практике вариант трансформации отчетности из российского формата в формат МСФО, рассмотрен подход к бюджетированию деятельности лизинговой компании с использованием элементов логики и принципов двойной бухгалтерии. Акцент в предлагаемых подходах сделан на объяснение сущности,

принципов и этапности осуществляемых оценочных, учетных и учетно-аналитических процедур, поскольку автор убежден в том, что не существует какого-либо единственно возможного алгоритма, который можно было бы задать в виде жестко predetermined последовательности процедур, учетных записей, оценочных расчетов. Основная идея автора как раз и заключается в том, что современный бухгалтер, руководствуясь профессиональными регулятивами (например, «глобальным ГААП» или корреспондирующим с ним национальным бухгалтерским законодательством), в каждой конкретной ситуации выбирает один из множества возможных вариантов действий. Этот вариант может быть в большей или меньшей степени стандартизован и локально унифицирован, но тем не менее он все же является в известном смысле авторским. Реализуя свой вариант учета, бухгалтер понимает его (т.е. в отличие от социалистической системы учета речь идет не о воспроизводстве предписанной последовательности типовых корреспонденций, а о формировании системы оценки и записей, соответствующих духу и требованиям профессиональных регулятивов) и, самое главное, готов его объяснить и защитить (например, в ходе аудиторской проверки). Данный тезис особенно актуален в отношении так называемой перекладки отчетности на международные стандарты, а смысл его таков: перекладка не есть механический процесс, это процесс творческий, а потому результаты перекладки не являются жестко predetermined (грубо говоря, сколько перекладчиков, столько и различных вариантов переложного баланса).

Следует особо подчеркнуть, что подавляющее большинство приведенных в монографии подходов и методик учета, анализа и бюджетирования прошло апробацию в реальном лизинговом бизнесе, а иллюстративные примеры представляют собой некоторые реализации практических ситуаций. Отдельные ситуации, рассматриваемые в работе, изначально были обоснованы теоретически и лишь впоследствии получили практическое воплощение, другие – наоборот – были инициированы практикой. Иными словами, в работе автор привел только те методики, которые обоснованы теоретически и, безусловно, реализуемы на практике. Вместе с тем понятно, что практика чрезвычайно богата разнообразием ситуаций, причем заранее невозможно описать все связи и задать жесткие алгоритмы действий на все случаи жизни. А потому автором обособлены, теоретически обоснованы и практически подтверждены ил-

люстративными примерами лишь те варианты сделок и операций, которые представляются наиболее типовыми и существенными для понимания логики арендных операций в целом и лизингового бизнеса в частности. Предложенные в работе типовые подходы можно адаптировать, видоизменять, усложнять или упрощать в зависимости от условий конкретной сделки, выдвигаемых ее участниками исходя из соображений риска, доходности, производственной необходимости и т.п. Как известно, подобная привязка типовой схемы к конкретным условиям осуществляется путем реализации процедур имитационного моделирования, когда варьируя значениями параметров модели, описывающей данный тип арендной сделки, добиваются формирования результатных показателей и платежных схем, устраивающих участников сделки. Очевидно, что любой договор представляет собой некоторый компромисс возможностей и пожеланий участников сделки; чем сложнее и вариативнее ситуация, описываемая данным договором, тем большее число отвлечений от типовой схемы должно быть предусмотрено и отражено в нем. Тем не менее именно понимание логики операции в целом является ключевым моментом для ее формализованного описания и документирования.

Структурируя книгу, автор счел целесообразным выделить четыре основных раздела: право, учет, анализ, бюджетирование; кроме того, в отдельный раздел вынесены международные аспекты трактовки лизинговых операций. Логика такого структурирования очевидна и позволяет дать систематизированное описание всего комплекса операций, имеющих отношение к договорам аренды и являющихся существенными с позиции их правового и бухгалтерского сопровождения.

В условиях рыночных отношений любые операции по организации бизнеса или отдельных его сторон нуждаются прежде всего в надлежащем правовом обеспечении. Специфика текущего момента состоит в том, что в отличие от времен развитого социализма бухгалтеру все в большей степени приходится соприкасаться с вопросами права – любая сделка, а следовательно, и сопутствующие ей бухгалтерские записи должны быть безупречны в юридическом отношении. Бухгалтер любой компании, может быть, в большей степени, чем другие представители ее аппарата управления, должен иметь достаточную юридическую подготовку. Отметим, что до революции эта идея признавалась неоспоримой в отношении подготовки любых экономистов. Именно имея в виду

данное положение, автор счел целесообразным посвятить отдельный раздел в данной книге правовым вопросам регулирования арендных отношений.

Как известно, новое – это хорошо забытое старое. До революции теория и практика арендных отношений были достаточно основательно проработаны. Краткий обзор исторической ретроспективы по обсуждаемой в книге проблематике подтверждает этот факт.

Автор сделал попытку привлечь внимание к проблеме формулирования сущностных понятий в области арендных операций, поскольку, например, соотношение между категориями «аренда» и «лизинг», складывающееся в России и уже закрепленное в ряде отечественных нормативных актов, не вполне соответствует их трактовке, принятой в международной практике.

Любой договор, в том числе и договор аренды, может быть описан с помощью ряда ключевых характеристик, отражающих как общий порядок, так и специфику их составления. В приложении к арендным сделкам эта специфика выражается, например, в следующем: отдельные виды договора аренды различаются по так называемым существенным признакам, по составу участников, по требованию обязательности государственной регистрации и др. Автор систематизировал эти характеристики по видам договоров.

Особенностью отечественной системы бухгалтерского учета является множественность и определенная противоречивость нормативной базы. В полной мере это проявляется и в отношении арендных операций, которые регулируются законами, указами, постановлениями, инструкциями, письмами, подготавливаемыми различными субъектами права и ведомствами, не всегда заботящимися о взаимной согласованности нормативных актов. Учитывая данное обстоятельство, автор приводит обзор и сравнительную характеристику основных нормативных документов, имеющих отношение к регулированию арендных операций.

Сделанный обзор регулятивов позволил систематизировать методики учета арендных операций с позиции всех участников сделки, в том числе для разных видов договоров аренды: прокат, операционный лизинг, финансовый лизинг.

В работе критически рассмотрена действующая методика расчета величины лизинговых платежей и предложены способы ее

совершенствования, основанные на применении ряда идей, заложенных в аналогичные методики, используемые в экономически развитых странах. В частности, приведен подход к расчету величины лизинговых платежей с использованием техники дисконтирования. Отметим, что подобные расчеты, выполняемые в рамках имитационного моделирования и широко распространенные на Западе, в России все еще не получили должного признания.

В плане оценки эффективности лизинговых операций в работе, во-первых, выполнен анализ вариантов оптимизации налоговой нагрузки на предприятие в зависимости от вида договора, порядка расчета лизинговых платежей и способа отражения лизингового имущества в балансе и, во-вторых, приведен один из возможных вариантов оценки эффективности осуществления лизинговых операций как с позиции лизингополучателя (выбор источников финансирования), так и с позиции лизингодателя (инвестиционный аспект).

В книге приведено сравнение двух вариантов оценки лизингового имущества лизингополучателем в балансе – с учетом причитающихся к уплате лизингодателю процентов и без них. Показано, что каждый из этих вариантов обладает как несомненными достоинствами, так и определенными недостатками. Поэтому выбор варианта учета должен осуществляться на основе анализа конкретных условий лизингового договора, текущего финансового состояния предприятия и его политики в отношении структуры капитала.

В числе особенностей лизингового бизнеса отметим одну и весьма любопытную – речь идет о предсказуемости денежных поступлений (т.е. лизинговых платежей), которые как раз и формируют в основном доходную часть бюджета компании. Поскольку вариант схемы лизинговых платежей можно предусматривать на этапе заключения договора, возникает возможность варьировать доходами фирмы, а следовательно, и ее промежуточными финансовыми результатами. В работе предложен подход к построению оптимального бюджета лизинговой компании, основывающийся на технике двойной записи.

Уместно отметить, что автором используется достаточно много профессиональных терминов, понятий и дефиниций, подробно не обсуждаемых в данной монографии из-за ограниченности ее объема. Для удобства восприятия материала автор счел целе-

сообразным сделать краткий свод ключевых дефиниций в виде глоссария, имеющего поэтому самостоятельную значимость. Читателю, желающему более детально ознакомиться с сущностным наполнением и взаимоувязкой приведенных в глоссарии терминов, автор рекомендует обратиться к работам [Ковалев, 2004; Кутер; Международные стандарты финансовой отчетности; Соколов, 2000].

Автор надеется, что предложенные в книге подходы к организации учета, анализа и бюджетирования арендных и лизинговых операций будут полезны как для изучения соответствующих тем в университетских и профессиональных программах подготовки бухгалтеров и финансовых менеджеров, так и для практикующих бухгалтеров и аудиторов. Со всеми замечаниями и пожеланиями можно обращаться по адресу e-mail: kovalev@ipbr.ru.

Глава 1

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1. Экономико-правовое содержание арендных операций

Деятельность любого хозяйствующего субъекта основывается на системе договоров. Грамотность, осознанность и обоснованность их составления, равно как и наличие условий их исполнения, в значительной степени определяют успешность хозяйствования этого субъекта. К сожалению, одна из отличительных особенностей ведения хозяйственной деятельности в нашей стране, сформировавшейся в годы советской власти, – правовой нигилизм. Это явление крайне негативно отражается на внедрении и развитии современных форм организации бизнес-отношений в стране, а потому преодоление этой уродливой практики представляется одной из самых важных задач постперестроечного периода. Правовой нигилизм зародился под воздействием множества причин, большинство из них достаточно очевидны, однако их объяснение не является предметом настоящей книги. Заметим только, что с появлением рыночных отношений ситуация в этой области начала постепенно меняться, а каждый серьезный бизнесмен стал, в частности, понимать необходимость соблюдения договорной дисциплины. До сих пор существует мнение, что вопросы права – это исключительная прерогатива юристов, а, например, экономисты, бухгалтеры, бизнесмены, руководители должны обращать внимание лишь на экономические и организационно-управленческие аспекты ведения хозяйства. Жизнь показывает, что такое мнение скорее всего ошибочно – любой специалист, имеющий отношение к бизнесу, должен владеть основами регулирования предпринимательской деятельности.

Проблема усугубляется тем обстоятельством, что в современную бизнес-среду вводятся принципиально новые операции и виды договоров, незнание или неадекватное понимание которых может иметь печальные последствия для самого факта существова-

ния данного бизнеса. В числе таких нововведений – всевозможные договоры финансового характера, договоры, в основе которых лежат финансовые инструменты, договоры, сопровождающие отношения аренды, и др. Интерес к арендным операциям обусловлен, в частности, тем обстоятельством, что в ходе их осуществления участниками конкретного договора аренды могут инициироваться различные действия по прекращению договора, изменению его условий, отклонению от некоторых его требований и т.п. Подобные действия могут осуществляться как собственно руководителями фирм (менеджерами), так и специалистами, т.е. людьми, не только не являющимися профессиональными юристами, но и часто не имеющими базовых знаний в области договорного права. Отсюда следует очевидный вывод – базовые блоки правовых знаний и правовой культуры должны стать непременным элементом системы подготовки экономистов, менеджеров, бухгалтеров, финансистов. Заметим, что подобная традиция существовала в системе подготовки экономических кадров в университетах дореволюционной России; более того, идея обособления специальных экономических факультетов в системе университетского образования сложилась, по меркам истории, сравнительно недавно, а изначально экономисты обучались на юридических факультетах.

Арендные отношения известны человечеству с древнейших времен и в той или иной форме всегда применялись в хозяйственной жизни. На практике существует множество понятий и определений, характеризующих указанные отношения, – от общеупотребительных и известных, как например, аренда или наем, до весьма специфичных (например, в русской дореволюционной хозяйственной жизни – половничество или кортомное содержание). Несомненное разнообразие арендных отношений в хозяйственной жизни приводило к существованию неоднозначных трактовок данного комплекса операций в правовых системах разных стран в разное время. Следует отметить, что далеко не всегда градация арендных операций, выделение в них различных подвидов и категорий с экономических и правовых точек зрения являлись и являются абсолютно корректными и обоснованными.

Характеристике арендного договора как элемента гражданского права должно предшествовать корректное как в юридическом, так и в экономическом аспекте определение этой формы договорных отношений. Несложно понять, что отдельные признаки и свойства арендных операций присущи также некоторым

другим видам гражданско-правовых отношений (например, подряд, возмездное оказание услуг и т.д.), поэтому попытаемся выделить аренду в системе гражданских правоотношений путем сопоставления ее с указанными категориями.

Очевидно, что по содержанию наиболее близкими к арендным операциям являются отношения кредитования и отношения купли-продажи имущества. Несомненное сходство договора аренды с договором купли-продажи было подмечено уже давно и потому нашло отражение в законодательствах многих стран. Если по договору купли-продажи покупатель приобретает право собственности на купленную вещь, то в соответствии с договором аренды арендатор равным образом становится полным распорядителем плодов, продукции или доходов, которые извлечены им в результате использования арендуемого имущества. Арендатор получает в собственность все выгоды от нанятого в соответствии с договором имущества, при этом собственник вещи в пределах срока договора на эти выгоды не имеет никакого права.

Необходимо сделать одну оговорку – договором аренды может предусматриваться передача части продукции, полученной в результате использования нанятого имущества, арендодателю в качестве арендной платы. Данное положение не противоречит определенной выше позиции, поскольку продукция является собственностью арендатора по крайней мере до тех пор, пока она не передана арендодателю.

Таким образом, между продукцией, получаемой с помощью арендованного имущества, и арендодателем прерывается всякая связь; иными словами, арендатор по договору аренды приобретает права владения, пользования и распоряжения полученными выгодами, т.е. приобретает право собственности на них. Здесь имеет место полная аналогия с договором купли-продажи, поскольку связь между вещью и выгодами, полученными от ее использования, с одной стороны, и продавцом имущества, с другой стороны, уничтожается актом купли-продажи.

Договор аренды устанавливает для арендатора вещное право на все выгоды, которые вещь по своему существу, не разрушаясь и не меняя своего вида, может дать при ее использовании без потребления. Иными словами, арендованное имущество не должно меняться по своим основным характеристикам в процессе его эксплуатации арендатором и подлежит возврату в том состоянии, в котором последний его получил с учетом нормального износа.

До тех пор пока права пользования и владения имуществом рассматриваются только в контексте права собственности на само имущество, невозможно надлежащим образом уяснить сущность и юридическую природу договора аренды. Конечно, между договорами купли-продажи и аренды существует громадная разница, однако если попытаться выделить функции владения и пользования из категории собственности и рассматривать их как самостоятельные экономические ценности, то становится очевидным сходство, которое существует между данными двумя договорами.

При договоре аренды арендатор, как и покупатель при договоре купли-продажи, получает от арендодателя право собственности на выгоды от нанимаемого имущества, т.е. эти выгоды приобретают особое экономическое значение и фактически становятся предметом покупки со стороны арендатора и предметом продажи со стороны арендодателя. Ситуация осложняется только тем, что эти выгоды, не имея возможности существовать отдельно и находясь поэтому в связи с самой вещью, налагают на их собственника (т.е. арендатора) обязанность не разрушать и не изменять вида самой вещи, остающейся собственностью арендодателя.

Фактически сущность аренды заключается в том, что она представляет собой покупку будущих выгод (например, продукции) от пользования имуществом; т.е., как и в случае договора купли-продажи, имущество приобретает для дальнейшего использования. По сути единственная разница между этими категориями состоит в том, что на нанимателя налагаются определенные обязанности по содержанию и возврату нанятого имущества¹.

По своей природе договор аренды относят к категории вещных договоров. Кратко поясним различие между вещными и обязательственными правами. *Вещное право*, называемое также абсолютным, предоставляет человеку непосредственное господство в той или иной форме над вещью, т.е. объектом вещного права является вещь. *Обязательственное право* дает одному лицу право

¹ Видимо, не случаен тот факт, что эволюция взаимоотношений арендатора и арендодателя привела к возникновению особой категории, как правило, имеющей значение для западной правовой и экономической жизни – категории «экономического собственника». Не располагая формальным правом собственности на предмет, арендатор в некоторых случаях (например, при долгосрочной, фактически бессрочной аренде) по сути является его полномочным распорядителем.

требовать от другого совершения определенного действия, которое и является объектом права. Это право называют еще относительным¹.

Вещное право абсолютно и устанавливается независимо от воли субъектов. Например, право собственности, составляющее наиболее значимую часть категории вещных прав, может приобретаться по рождению. Что касается обязательственного права, то для его возникновения необходима воля субъектов, которая и выражается в виде договора, заключенного на определенных условиях по обоюдному согласию контрагентов.

При столкновении абсолютного права с относительным последнее всегда уступает первому. Так, собственник практически всегда может потребовать обратно вещь, отданную другому лицу при условии возмещения ущерба, вызванного несвоевременным расторжением договора.

К какой категории следует относить права арендатора – к категории вещных прав или к сфере обязательственного права? Отметим, что данный вопрос, на первый взгляд кажущийся несущественным, на практике имеет чрезвычайно большое значение прежде всего с позиции четкого и последовательного подхода к регулированию арендных сделок.

В мировой практике исторически сложились два подхода к определению юридической природы договора аренды (в той или иной форме влияние указанных подходов наблюдается в законодательствах разных стран). Согласно первому подходу при аренде устанавливаются вещные права нанимателя на арендуемое имущество. В этом случае продажа или иное отчуждение вещи у собственника не прекращает действие ранее заключенного договора аренды. Определяющим моментом операции является прежде всего нанятая **вещь** как материальный объект.

Особенность второго подхода состоит в том, что согласно ему аренда, напротив, не устанавливает вещный характер прав между нанимателем и нанятой вещью, т.е. носит обязательственный характер. Продажа или отчуждение имущества собственником должны автоматически прекращать аренду, заключенную между бывшим собственником имущества и нанимателем. В этом случае на

¹ Подробнее о вещных и относительных правах см.: *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). – М.: Фирма «СПАРК», 1995.

передний план выступает именно *договор*, а логика рассуждений в случае продажи объекта аренды такова – существенным образом изменился статус его участников и условия хозяйствования, следовательно, действие соглашения прекращается.

Попытка разрешения данного противоречия упирается прежде всего в порядок осуществления собственником сдаваемого в аренду имущества своих прав на него. Право собственности традиционно определяется как право абсолютного господства над вещью и включает три правомочия – владение, пользование и распоряжение. Право владения – это возможность фактического обладания имуществом. Право пользования – это основанная на законе возможность эксплуатации имущества с целью извлечения полезных свойств, поступлений и доходов, которые будут принадлежать лицу, использующему данное имущество. Право распоряжения состоит в том, что собственник вправе совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права других лиц (в частности, отчуждать имущество, уничтожить его и т.п.). В некотором роде указанные правомочия не являются равноценными, хотя без совокупности упомянутых категорий говорить о собственности на некий предмет некорректно. Наиболее значительным, безусловно, является право распоряжения – не случайно традиционно право определения юридической судьбы имущества часто вообще сопоставляется с полным правом собственности на него.

Очевидно, что при сдаче вещи в аренду собственник имущества лишается прав владения и пользования вещью, однако попытаемся определить, стеснен ли собственник имущества в осуществлении основного для него права – права распоряжения. На первый взгляд какого-либо ограничения в распоряжении имуществом у арендодателя нет – он может продать его по своему усмотрению, нисколько не считаясь с мнением арендатора. Однако ограничение права распоряжения следует рассматривать не только в контексте с продажей или иным отчуждением имущества, а прежде всего применительно к возможности арендодателя в любой момент удалить нанимателя по своему усмотрению.

В этом случае наложение запрета (пусть и относительного) на возможность собственника имущества самостоятельно избавиться от арендатора в любой момент без возникновения каких-либо юридических затруднений устанавливает, в сущности, вещный характер прав нанимателя.

Законодательство многих стран, в том числе и современное российское (ст. 619 Гражданского кодекса РФ), устанавливает такое положение вещей, при котором у арендодателя нет никаких возможностей расторгнуть договор аренды по своему требованию в случае если его контрагентом выступает добросовестный, т.е. соблюдающий все условия договора, арендатор.

Вещный характер прав арендатора проявляется и при отчуждении имущества у первоначального собственника. Право арендатора – вещное право, так как в течение всего срока договора аренды устанавливается неразрывная связь между арендатором и нанятым имуществом. Следовательно, переход права собственности на сданное в аренду имущество не является основанием для расторжения или изменения договора аренды; права нанимателя как вещные права превалируют над договорными отношениями между покупателем и продавцом-арендодателем, являющимися элементом обязательственного права.

Отметим, что большинство законодательств западноевропейских стран последовательны в определении прав добросовестного арендатора, однако не всегда корректны при сохранении договора аренды в силе в случае смены собственника объекта сделки.

Пожалуй, наиболее противоречиво в этой области было Римское право¹, согласно которому договор аренды носил обязательственный характер (в дальнейшем эта и другие идеи в отношении арендных операций были переняты современными законодательными системами разных стран). Данная норма определялась тем обстоятельством, что сущность договора аренды, по мнению римских юристов, заключалась не в установлении для арендатора прав на вещь, а в предоставлении известной совокупности действий для участников сделки в составе, определенном договором. Сама вещь в договоре оказывалась как бы на втором плане; например, договор считался исполненным и в случае, когда вместо установленной первоначально вещи нанимателю предлагалась другая, равноценная.

В подтверждение трактовки арендного договора как элемента обязательственного права следовал также и порядок его осу-

¹ Римское право представляет собой систему права, сложившуюся в Древнем Риме и включавшую частное право и публичное право. Именно Римское право послужило прообразом права в обществе, исповедующем идею доминанты частной собственности, что и объясняет факт заимствования основных его идей большинством стран Западной Европы.

щества при отчуждении имущества – «отдавший в наем землю или жилище, при продаже их должен заботиться, чтобы нанимателю было дозволено пользоваться своим правом и после покупки, при несоблюдении этих условий наниматель может начать иск против продавца» [Змирлов, с. 64]. Автоматическое сохранение договора аренды в силе не было установлено законодательно, а потому добросовестный арендатор, по сути, не имел никаких возможностей продолжать пользоваться арендованным имуществом в случае если новый хозяин не пожелал бы оставить имущество сданным в наем. Единственное право арендатора – право на обращение в суд с иском к бывшему собственнику-арендодателю с требованием возмещения убытков.

Некорректность данного подхода заключается в том, что акт покупки (приобретения права собственности) рассматривался как первичное абсолютное обстоятельство. С этой точки зрения все права третьих лиц на имущество при смене права собственности уничтожались; договоры, по которым возникли определенные обязательства, заключались с прежним собственником, следовательно, претензии должны были направляться к нему. В этом случае обязательственное (договорное) право становится превалирующим по отношению к праву абсолютному (вещному праву).

Позже правовая наука, в том числе и отечественная, постепенно дистанцировалась от столь очевидной ортодоксальности и пришла к тому, что противопоставление права собственности всем остальным правам не должно выражаться столь буквально. Абсолютный характер права собственности не означает, что оно может быть реализовано в должной мере всегда (имущество может находиться в залоге). При смене собственника на арендуемое имущество первичным является именно вещный характер прав арендатора на арендуемую вещь, т.е. покупатель имущества прежде всего должен озаботиться о правах третьих лиц на данное имущество, поскольку они сохраняются в силе.

Подчеркнем, что здесь необходимо различать, на что направлены договорные отношения: на личность собственника или на объект имущества. Совершенно очевидно, что арендные права направлены именно на объект аренды (арендатор берет в пользование индивидуально определенное имущество), и поэтому при смене собственника они не должны автоматически прекращаться. Именно этим объясняется тот факт, что более поздние законодательства многих стран, в том числе и современное российское

законодательство, устанавливает такое положение вещей, при котором, если арендатор добросовестно исполняет все условия договора, у арендодателя нет возможности расторгнуть договор аренды по своему требованию, в том числе и при смене собственника.

В то же время отдельные страны данную позицию четко не определяют. Например, современное немецкое законодательство (а ранее и германское законодательство XIX в.) устанавливает, что договор аренды сохраняется в силе при добровольной продаже имущества, но подлежит расторжению в случае если арендуемая вещь продается за долги прежнего хозяина-арендодателя. Данное положение весьма формально и не совсем корректно увязывается с экономической стороной производимой операции. Действительно, по своей природе публичная продажа на аукционе совершенно сходна с продажей вообще и фактически отличается только тем, что при ней имущество отчуждается не самим собственником, а иным лицом (в данном случае аукционистом); иными словами, продажа за долги не может создать других правоотношений, кроме тех, которые устанавливаются актом любого приобретения имущества в собственность.

Таким образом, если акцентировать внимание только на правах владения и пользования, которые предоставляются на возмездной основе в течение определенного срока, то аренда в данном понимании часто может фактически подменяться другими категориями, например возмездным оказанием услуг. В частности, право собирать плоды в саду бесспорно несет на себе отпечаток пользования, однако это право не становится договором аренды только потому, что за него уплачивается вознаграждение и оно является срочным.

В силу вышеприведенного определение аренды обязательно должно содержать в себе указание на *вещный* характер данного договора; таким образом, это определение может выглядеть следующим образом.

Договор аренды – это договор, по которому одна сторона (собственник имущества или уполномоченное им или законом иное лицо) обязуется предоставить на известный срок и за известное вознаграждение индивидуально определенную вещь в пользование и владение другой стороне (арендатору). Последний, в пределах срока договора, приобретает, во-первых, право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования

арендованного имущества, и, во-вторых, неотъемлемое право пользования и владения имуществом на определенных условиях.

На практике арендные операции весьма разнообразны и характеризуются наличием всевозможных видов классификации с различных точек зрения, как закрепленных законодательно, так и используемых только в учебной литературе.

Еще в Римском праве комплекс арендных отношений был разделен с точки зрения экономической цели аренды на «наем» и собственно «аренду». Под наймом (лат. – *locatio*) понималось владение и пользование вещью, выражаясь современным языком, для потребительских целей. Термин «аренда» (лат. – *colonia*) применялся в приложении к сделкам, в которых арендатор пользовался плодами от нанятого им имущества. Это различие имело свое значение, поскольку при найме величина наемной платы в соответствии с законодательством понижалась только в случае возникновения для нанимателя объективных препятствий для непосредственного пользования вещью (например, ее повреждения не по вине нанимателя). При аренде величина платы могла быть изменена еще и при неурожае в случае когда арендованное поле или огород не приносили достаточного количества плодов. Таким образом, назначение пользования имуществом (для потребительских или предпринимательских целей) являлось определяющим при классификации подобного рода сделок. Отметим, что подобная схема была принята и некоторыми современными западноевропейскими законодательствами. Например, немецкое право различает пользование только вещью (*miethe* – прокат, наем) и извлечение из нее плодов (*pacht* – аренда).

В ряде стран различие между понятиями аренды и найма увязывается с классификацией объекта имущества. Так, в соответствии с австрийским законодательством в аренду можно взять сельскохозяйственное оборудование, а также землю; любое остальное имущество можно взять лишь в наем. Различие данных формальных терминов играет роль при заключении договора. В то же время данная классификация экономически не вполне обоснована; отсутствуют принципиальные объективные экономические различия между сдачей в аренду того или иного вида имущества, классификация строится в большей степени на формальных юридических критериях.

Отечественное законодательство представляет собой симбиоз указанных подходов. Термины «наем» и «аренда» признаются

равнозначными и равноупотребительными (исключение составляет наем жилых помещений), а классификация аренды осуществляется как с точки зрения предмета аренды (выделяется аренда транспортных средств, земли, предприятий), так и с позиции цели аренды (категории «прокат» и «лизинг»).

В настоящей работе мы придерживаемся позиции, принятой современным отечественным законодательством: не разделяя в принципе категории «аренда» и «наем», тем не менее в силу сложившейся традиции для характеристики указанного комплекса операций в основном мы будем использовать термин «аренда».

1.2. Категория аренды в российском гражданском праве: историческая ретроспектива

Договор имущественного найма (аренды) относится к числу классических договорных институтов, и в том или ином виде выделение арендных отношений в отдельную правовую категорию в системе гражданского законодательства или хотя бы упоминание о них были присущи всем развитым правовым системам разных государств. Не исключением являлось и русское (российское) право.

Рассмотрим систему отражения арендных отношений в отечественном гражданском праве в исторической ретроспективе. Прежде всего необходимо отметить, что система российского дореволюционного права характеризовалась двумя основными чертами: преемственность и заимствование. Преемственность в регулировании правоотношений состояла в том, что более поздние источники русского права включали слегка переработанные или вообще оставленные без изменений законодательные акты, выпущенные ранее. Например, Свод Законов Российской Империи от 1832 г. включал ряд статей, изданных еще во времена царя Алексея Михайловича. Что касается заимствования, то эту черту, строго говоря, нельзя трактовать в полной мере как специфически российскую, поскольку законодательства многих стран в значительной степени дублировали друг друга. Тем не менее, действительно, отдельные статьи и положения из законодательств ряда западных стран, в частности Франции и Германии, включались в отечественные нормативы практически без переработки и надле-

жащего осмысления. Вероятно, не случайно русский ученый-правовед конца XIX – начала XX в. Г.Ф. Шершеневич, характеризуя специфику российского гражданского права, использовал даже более жесткий термин «поверхностное заимствование».

Первым получившим известность источником русского права традиционно считается *Русская правда* новгородского князя Ярослава Мудрого. Появление ее датировано 1015 г. В то время вся система правоотношений строилась на родовых обычаях. Устав «Русская правда» является первым отечественным документом, служившим основным письменным законом Киевского государства на протяжении многих последующих лет. Большинство статей Русской правды посвящено уголовному праву; для славян того периода характерен был обычай кровной мести, и в целях избежания междоусобных конфликтов была введена единая система штрафов и наказаний при уголовных преступлениях. Что касается системы гражданского права, то она в те времена строилась в основном на обычаях.

Законодательно гражданские правоотношения были прописаны впервые в Псковской и Новгородской судебных грамотах XIV–XV вв. Данные документы нельзя считать целостными, поскольку они представляли собой свод постановлений совета бояр, княжеских указов, постановлений веча, а также законодательно закрепленные нормы обычного права Псковской и Новгородской феодальных республик. Тем не менее именно в этих источниках впервые определялись правила относительно аренды имущества. В роли предмета аренды могло выступать только недвижимое имущество (поля, луга, пастбища). Например, в Псковской судебной грамоте описывалось, что при заключении сделки о найме земли стороны должны были оговорить три условия, четко определив: (1) земельный участок, (2) срок и (3) вознаграждение хозяина. Именно в указанных документах хоть и не явно возникает понятие существенных условий договора, т.е. условий, которые должны быть в обязательном порядке прописаны в договоре. Кроме того, сдавать имущество в наем мог лишь собственник имущества (иными словами, не предусматривалось института субаренды или субнайма); отметим, что указанное условие просуществовало в отечественном законодательстве вплоть до середины XIX в.

Хозяйственная жизнь естественным образом вносила коррективы в законодательную базу. Сдачу земельного участка в наем

во многих случаях сопровождала и сдача в наем сельскохозяйственного инвентаря. Также совершенно очевидно следующее: тот факт, что в указанных судебных грамотах отсутствуют положения о сдаче в наем иного имущества, кроме земли, вовсе не подразумевает то, что подобных операций в то время не совершалось. Безусловно, перечень объектов аренды был гораздо шире, просто система их сдачи в наем строилась только на обычаях и законодательно не была оформлена. Главной ценностью в те времена являлась, естественно, земля, хотя четко оформленного института частной собственности не существовало. Именно поэтому в законодательных актах и были прописаны прежде всего различные операции с земельными участками.

Анализируя условия заключения арендных договоров, можно найти немало интересных моментов, которые отсутствуют в современной системе права. Так, например, собственник имущества имел право в любой момент времени расторгнуть договор и, по сути, выгнать арендатора с земельного участка. Это обстоятельство в неявной форме свидетельствует о том, что институт частной собственности в то время являлся основной категорией гражданского права. Абсолютный характер права собственности, как мы уже отмечали, в то время трактовался буквально – собственник не имеет никаких ограничений в реализации этого права. И лишь позднее были введены условия о том, чтобы хозяин ни в коем случае не прерывал аренду до получения первого урожая (иными словами, стало проявляться постепенное смещение в сторону того, что и арендные права являются правами вещными и принадлежат к категории абсолютного права). Вознаграждение осуществлялось исключительно частью произведенных арендатором продуктов, кроме того, предусматривалась возможность залога в виде скота или денег до получения урожая на арендуемом поле. В случае если арендатор не заплатил собственнику арендную плату, на имущество первого налагалось взыскание, а по его смерти обязательства переходили к наследникам, принявшим имущество. Относительно действий участников договора в случае порчи арендуемого имущества указанные грамоты не давали никаких указаний. Подобное вполне объяснимо, поскольку в качестве предмета аренды могли выступать лишь поле или огород, то, по-видимому, считалось, что физической порчи этих объектов практически быть не могло.

Характеризуя указанные документы, следует отметить еще одно немаловажное обстоятельство, которое впервые появилось

в системе права, – имеется в виду форма договора. Относительная простота договорных отношений до определенного момента не требовала их фиксации на бумаге. Однако позже с усложнением хозяйственной жизни доказательность при судебных разбирательствах становилась достаточно серьезной проблемой. Тем не менее все договоры, в том числе и договор аренды, можно было заключать как в устной, так и в письменной форме. В отношении устного характера договорных отношений в Псковской судной грамоте было установлено, что в случае заключения договора в подобной форме при возникновении судебного разбирательства для подтверждения условий этого договора необходимы были доказательства по меньшей мере четырех свидетелей.

В дальнейшем в качестве источников как уголовного, так и гражданского права в централизованном русском государстве выступали судебники царей Ивана III (1497 г.) и Ивана IV (1520 г.), отдельные положения которых продолжали применяться в системе российского гражданского права до середины XIX в. Четкого упоминания о договоре аренды в данных судебниках не было, тем не менее в них были приведены статьи, в которых производился расчет прибытков и приплодов, полученных за известный период времени, причем некоторые формулировки статей дают основания полагать, что подобные расчеты делались, в том числе и с целью определения величины арендной платы¹.

Следующим документом, в котором правила об аренде имущества получили дальнейшее развитие, надо считать Уложение царя Алексея Михайловича от 1649 г. Отдельные статьи глав X и XVI данного Уложения были посвящены правилам совершения арендных сделок. В аренду уже разрешалось сдавать и движимое, и недвижимое имущество, а также лавки, дворы, торговые ряды (своего рода аренда предприятия как имущественного комплекса). Срок аренды устанавливался договором, однако Уложение предписывало, что в случае найма земель у татарских, чувашских, башкирских и ряда других князей договор не должен был заключаться на длительный срок; данное положение имело по сути существенный характер, поскольку четкого указания о количестве лет не было [Змирлов, с. 17].

Важной чертой данного Уложения является то, что в нем впервые в русском гражданском праве возникает такое юридическое

¹ Подробнее см.: [Змирлов, с. 16].

понятие, как правоспособность лиц, вступающих в договорные отношения. Например, правом брать в аренду торговые ряды обладали только местные жители. В случае если арендатор был не в состоянии уплатить хозяину плату вследствие пожара или разбоя (т.е. по независящим от него причинам), суд мог предоставить рассрочку по уплате на срок не более трех лет (ст. 205, глава X Уложения). В Уложении также предписывалось совершать договор аренды любого имущества в письменной форме. В противном случае участникам сделки отказывалось в судебной защите – ст. 189 главы X предписывала не давать ход делу в судах по искам, основанным на устных высказываниях.

В XVIII в. договорные отношения регулировались не каким-то единым документом – кодексом, сводом, уставом, а единичными указами главы государства. Именно таким образом законодательно был оформлен новый вид арендных отношений – отдача земли в наем под постройку. Арендатор на длительное время брал в наем участок земли, возводил на нем какие-то здания, пользовался ими в течение оставшегося срока договора, а по окончании сделки указанные постройки передавались в собственность хозяина земельного участка автоматически или выкупались по символической цене. Форма договора аренды четко устанавливалась в зависимости от вида объекта сделки – при найме недвижимого имущества была обязательна письменная форма договора с указанием цены сделки, поскольку величина пошлины, уплачивавшейся при оформлении сделки, исчислялась на основе именно этой суммы. Движимое имущество (за исключением морских и речных судов) могло сдаваться в аренду без всяких условий. Собственникам сданного в аренду имущества запрещалось в одностороннем порядке расторгать договор до истечения срока; точно так же арендатор не мог отказать арендодателю в уплате причитающихся сумм или изменить размер платы в одностороннем порядке.

В 1782 г., во времена царствования Екатерины Великой законодательные источники права были сведены в Устав полицейский, который являлся на тот момент единым документом, регулирующим гражданские и уголовные взаимоотношения. Ст. 179 Устава содержала требования об указании в договоре аренды следующих обязательных условий: (а) наименование имущества, подлежащего сдаче в аренду; (б) срок договора; (в) время его совершения; (г) лиц, вступающих в сделку; (д) цены сделки.

Уставом также было предписано, что отдельные сделки с недвижимым имуществом, например продажа, аренда, залог и другие, следовало отражать в специальных маклерских книгах, что по сути представляло собой своего рода государственную регистрацию. В противном случае с каждого из участников сделки взыскивался штраф в двойном размере от цены договора. Из более поздних источников заслуживает также внимание постановление Высшего Государственного совета от 30 июня 1824 г., в котором вводилось ограничение на аренду монастырских подворьев на срок более чем на 12 лет.

Наконец, в 1832 г. различные источники гражданского права были окончательно оформлены в Свод Законов Российской Империи. Данный документ вобрал в себя все нормативно-правовые акты (гражданские и уголовные), действовавшие на тот момент в российском праве. Положения, указы, постановления, относящиеся к различным гражданско-правовым договорам (купли-продажи, мены, аренды и т.д.), которые до того момента не были сгруппированы, были сведены в разделы, что явилось значительным достижением в унификации системы государственного права. Тем не менее деление законодательства на гражданское и уголовное в Своде не присутствовало – гражданские и уголовные законы были разбросаны по всему Своду. Только в 1887 г. разделы, посвященные гражданскому праву, были изданы особо и получили название *Гражданского уложения* (при этом нумерация и содержание статей оставались неизменными). В 1905 г. Уложение было переиздано и в целом просуществовало в этой редакции до Октябрьской революции 1917 г.

Надо иметь в виду то обстоятельство, что наряду с общим законодательством (Свод Законов Российской Империи) в некоторых частях страны действовали местные законы (Польша, Финляндия, Бессарабия, Прибалтика), которые часто устанавливали иные положения по гражданскому праву, а также церковные законы, вобравшие в себя отдельные положения гражданского права (брак, наследование).

Арендным отношениям были посвящены восемнадцать статей тома X Свода Законов в редакции от 1882 г., а также восемь статей в приложении к тому X Высочайше утвержденного 19 февраля 1861 г. мнения Государственного совета («Об отдаче помещичьих земель в аренду»). В отношении местных законодательств, посвященных вопросам аренды, следует отметить Собрание граж-

данских законов губерний Царства Польского (8-й раздел, «О договоре найма», ст. 1708–1831) и Свод местных законов губерний Остзейских (III т., 13 раздел, «Требования по договорам о предоставлении пользования», ст. 4025–4171) [Змирлов, с. 20].

Ключевое определение категории найма (аренды) в Своде Законов давалось в следующей формулировке. *Имущественный наем (аренда)* – это договор, по которому одна сторона за определенное вознаграждение обязывается предоставить другой стороне временное пользование своей вещью (ст. 1691, ч. 1, т. X, Свод Законов Российской Империи). Следует подчеркнуть, что российское гражданское законодательство не различало с юридической точки зрения аренду, наем, прокат и т.д. – указанные категории законодательно подразумевались как единое целое.

Надо отметить также, что первоначально Свод Законов не обособлял наем имущества и личный наем (контракт, подряд). Обособленное понятие имущественного найма (аренды) было зафиксировано лишь в 1882 г., когда Свод Законов был переиздан.

Переизданию Свода Законов также способствовало появление с 1860-х годов в русском гражданском праве достаточно нового и необычного вида арендных отношений – аренды земельных участков, или, в терминологии XIX в., «аренды земельных имуществ». Совершенно очевидно, что аренда земли существовала и ранее, однако широкое распространение подобная операция получила лишь после проведения в Российской Империи в 1861 г. крестьянской реформы, в корне изменившей прежние условия хозяйствования. Крестьяне и ранее (до реформы) могли брать в аренду земельные участки, однако после ликвидации крепостной зависимости изменился статус участников договорных отношений – обе стороны теперь обладали полной правоспособностью.

Помещики в новых экономических условиях оказались неспособными в полной мере соответствовать им – объяснялось это недостатком знаний для организации эффективной системы хозяйствования, отсутствием необходимых капиталов и т.д. Поэтому одним из выходов была сдача земли в аренду. Поначалу желающих получить в аренду участки земли оказалось немало, однако в свете отсутствия в русском гражданском праве специальных законов, регулирующих в достаточной мере данный вид правоотношений, значительная часть как арендаторов, так и арендодателей не представляла в полной мере последствий заключения дан-

ных договоров, а также всего комплекса проблем, сопряженного с заключением, исполнением и прекращением договора земельного найма. Причем судебная практика в 60–90-е годы XIX в. свидетельствовала о том, что потерпевшей стороной (стороной, понесшей убытки в той или иной мере) являлась в большинстве случаев сторона, предоставляющая землю в аренду, т.е. арендодатель. Налицо определенный парадокс, поскольку с логической точки зрения неурегулированность вопросов правового обеспечения договорных операций с земельными участками, такого важного для России комплекса отношений, должна была, наоборот, вести землевладельцев к осторожности при заключении сделок. Однако новизна данного вида арендных операций, полное незнание рядовой массы, как арендодателей, так и арендаторов, с юридической стороной дела и «слишком большая доверчивость» привели к безнадежным процессам, в которых в роли потерпевшей стороны выступали, как правило, землевладельцы [Принтц, с. 11]. Следует отметить, что данная ситуация во многом была осложнена существованием в русском гражданском праве двусмысленных трактовок тех или иных законодательных актов со стороны Правительствующего Сената или судебных органов.

Законодательно не выделяя в отдельный раздел комплекс арендных отношений, при котором в качестве объекта выступает недвижимое имущество, российское гражданское право предъявляло к участникам подобного рода отношений отдельные требования. Таким образом, с определенной долей условности можно говорить о существовавшей в дореволюционном русском праве классификации арендных операций с позиции объекта аренды. Это выражается в том, что, если объектом аренды является земельный участок или иная недвижимость, участники отношений в своей деятельности должны руководствоваться как общими условиями аренды, так и отдельными положениями, посвященными аренде недвижимых имуществ, хотя в самостоятельный раздел данный вид аренды и не был сведен.

В отношении действительности договоров аренды российское законодательство не устанавливало каких-либо особых условий, т.е. во внимание принимались общие признаки действительности хозяйственных договоров. Суть их в следующем (ниже будут даваться ссылки на статьи законов из Свода Законов Российской Империи в редакции от 1882 г.).

Во-первых, договор признается действительным, если он заключен по свободе и согласию договаривающихся сторон (ст. 700, 701, 1528, ч. 1, т. X). Не являются действительными договоры, заключение которых было вызвано подлогом или принуждением.

Во-вторых, должна иметь место законность цели договора. Так, ст. 1529, ч. 1, т. X устанавливает, что «... договор не действителен и обязательство ничтожно, если побудительная причина к заключению одного есть достижение цели, законом запрещенной и приводящей: (а) к расторжению брака; (б) к подложному переукреплению имени во избежание долгов; (в) к присвоению частному лицу такого права, которого он иметь не может; (д) к вреду государственной казны».

В-третьих, договор должен быть заключен в установленную законом форму.

В-четвертых, ст. 1540, ч. 1, т. X устанавливает, что цены в хозяйственных договорах должны быть исчислены на русскую монету, а сам договор составлен с употреблением российских мер веса.

Российское законодательство оставляло за сторонами договорных отношений возможность «... включать в договор по обоюдному согласию и по их усмотрению, всякие условия законом не противные, как то условия о сроке, неустойках, обеспечении» (ст. 1530, ч. 1, т. X).

Основными элементами договорной практики в отношении имущественного найма являются: (а) стороны договора; (б) существенные условия договора; (в) формы договора. Приведем краткую их характеристику

Стороны договора имущественного найма (аренды)

В законах, касающихся арендных операций, первоначально отдельно не указывались условия правоспособности лиц, которые могут вступать в договорные отношения подобного рода, если объектом сделки являлось *движимое имущество*. Таким образом, субъектами арендных отношений могли выступать все лица, удовлетворяющие требованию правоспособности по общим правилам. В российском гражданском законодательстве запрещение вступать во всякого рода гражданские сделки накладывалось: (а) на несовершеннолетних (малолетних); (б) сумасшедших; (в) лиц, утратив-

ших права распоряжения своим имуществом, если предметом сделки являются операции с указанным имуществом; (г) лиц, обвиненных в некоторых преступлениях (гражданская казнь).

Иная картина складывалась в том случае, если в качестве объекта сделки выступал земельный участок, причем ограничения накладывались как на арендатора, так и на арендодателя. Сверх обладания общей правоспособностью для отдачи недвижимого имущества в аренду *арендодатель* должен был удовлетворять следующим условиям [Принтц, с. 45].

Во-первых, собственник был вправе отдать свое имущество на всяких условиях с соблюдением общих и местных законов. Например, в западных губерниях Российской Империи на лиц польской национальности накладывались ограничения по сдаче земель в аренду своим соотечественникам.

Во-вторых, владельцы заповедных имений, лесов, полей, которым было предоставлено полное и исключительное право их использования, могли отдавать указанное имущество в аренду, причем соответствующий порядок был установлен Сводом Законов с 1863 г. (ст. 486, ч. 1, т. X).

В-третьих, владельцы майоратных имений¹ обладали правом отдавать в аренду «пустые и запасные земли» на срок не более шести лет с обязательным испрошением разрешения.

В-четвертых, все прочие пожизненные владельцы родовых и приобретенных имений могли отдавать их в аренду, но лишь на срок, в течение которого им принадлежало право на указанное имущество.

В-пятых, владельцы городских и казенных земель, отданных под хозяйственные заведения, которым было предоставлено право пользования отведенными им участками, могли сдавать их в аренду всеми законными способами.

В-шестых, опекуны и попечители, т.е. представители лиц, не обладавших правоспособностью, могли заключать договоры аренды на имущество подопечных в пределах предоставленной им власти. Например, опекунам малолетних было предоставлено право отдавать в аренду принадлежавшее последним имущество на срок до достижения подопечным *семнадцатилетнего* возраста. Отдача на более продолжительный срок допускалась только с разрешения Правительствующего Сената; при несоблюдении это-

¹ Подробнее о заповедной и майоратной недвижимости см. ниже.

по порядку договор аренды терял силу по достижении малолетним указанного возраста.

Ограничения для *арендатора* носили в основном национальный или религиозный оттенок. Согласно ст. 1699, ч. 1, т. X лицам еврейской национальности было запрещено брать в аренду земельные участки или имения в ряде губерний Российской Империи (так называемая «черта оседлости»), а лицам польской национальности запрещалось брать в аренду имения, расположенные в западных губерниях Российской Империи. Таким образом, в конце XIX в. в русском гражданском праве наблюдается дифференцированный подход к правоспособности отдельных лиц, прежде всего с точки зрения национальной принадлежности последних. Тем не менее указанное обстоятельство не является свидетельством архаичности системы русского гражданского права на тот момент. Дифференциация субъектов гражданского права, в том числе и с точки зрения национальной принадлежности, наблюдалась и наблюдается до сих пор во многих развитых странах мира. В качестве примера можно упомянуть о существовании дифференциации субъектов гражданского права с точки зрения сословной и религиозной принадлежности (Франция), а также национальной принадлежности (Германия).

Существенные условия договора аренды

Существенными принадлежностями договора аренды в соответствии со Сводом Законов назывались следующие условия: (а) о предмете договора; (б) о сроке пользования; (в) о размере вознаграждения. Приведем краткую характеристику этих условий.

Условие о предмете договора. Дореволюционное право по общему порядку устанавливало, что в аренду могут быть сданы только вещи (имущество, но не права), причем непотребляемого свойства. Здесь следует упомянуть о существовании определенных терминологических недоразумений в российском дореволюционном праве. Например, предоставление права рыбной ловли и права сборов с городских весов также были названы наймом в соответствии с положениями ст. 1710, ч. 1, т. X, хотя в действительности здесь, конечно, найма нет, и под законодательство об аренде указанные отношения не подпадают¹. Не могло выступать в каче-

¹ Подробнее см.: [Шершеневич, 1995, с. 355].

стве предмета аренды имущество, индивидуальность которого не имела значения (например, деньги). Отметим, что фактически до отмены крепостного права отдавать в наем можно было не только вещи, но и крепостных слуг. Только с середины XIX в. в Российской Империи были введены отдельные нормы о личном найме (контракте, подряде), которые нашли отражение в Своде Законов от 1882 г.

Законодательно были установлены определенные ограничения при сдаче в аренду государственного и церковного имущества. Например, монастырские здания не могли быть отданы в наем под торговые и трактирные заведения (ст. 1711, ч. 1, т. X).

Кроме того, порядок осуществления сделок с недвижимостью, принадлежавшей дворянскому сословию (в том числе и сдача в аренду), регулировался еще и в зависимости от ее вида (исключения представляли операции с заповедной, майоратной и церковной недвижимостью).

Заповедная недвижимость могла быть учреждаема Высочайшим указом Императора только для недвижимости потомственных, знатных фамилий (ст. 478, ч. 1, т. X). Особенность любых сделок с заповедной недвижимостью заключалась в том, что для их осуществления необходимо было испрашивать высочайшее разрешение; кроме того, относительно заповедного имущества были запрещены любые операции, направленные на отчуждение, например продажа, дарение и т.д. Заповедная недвижимость также не подлежала судебным взысканиям и переходила к наследникам в полном составе без раздробления.

Майоратная недвижимость, по существу, представляла собой недвижимость заповедную, с той лишь разницей, что она переходила по наследству только к старшему сыну (ст. 494–512, ч. 1, т. X).

Арендные операции с церковной недвижимостью хотя и регулировались общими нормами права, на практике попадали под всевозможные исключения, понять логику которых представляется чрезвычайно затруднительно. Например, в западных губерниях церковные участки православных приходов дозволено было сдавать в аренду сроком не более года.

Условие о сроке пользования. Указание срока аренды предполагалось необходимым в договоре с той целью, что упущение его могло быть истолковано как возможность пользования вещью вечно или возможность прекратить договор в любой момент. Однако само содержание договора аренды предполагало, по мне-

нию российских юристов, лишь временное и достаточно четко определенное в сроках пользования вещью. По разъяснению Правительствующего Сената в решении № 248 от 1868 г. определение срока аренды признавалось существенным, поскольку бессрочное пользование чужим имуществом, соединенное с владением, фактически равнялось бы праву собственности [Принтц, с. 49]. (Строго говоря, договор аренды, в котором продолжительность срока не идентифицирована, нельзя считать недействительным; если в отдельном договоре конкретное время его окончания не определено, уместно предполагать, что оно наступает тогда, когда одна из сторон потребует его прекращения.)

Кроме того, указание на срочность договора устанавливалось законодательством с целью предотвращения распространенной в России в конце XIX – начале XX в. практики фактического приобретения имени путем заключения пожизненного договора аренды. Поскольку формально собственником оставался бывший владелец, казна не получала пошлин и сборов за приобретение недвижимости. Однако местное законодательство в западных губерниях допускало возможность заключения свободными крестьянами бессрочного договора аренды помещичьего земельного участка, так называемого *чиншевого договора*.

Впервые четко предельный срок договора аренды (12 лет) был установлен в 1824 г. для монастырских земель и зданий. Причины установления данного срока не совсем ясны. Впоследствии Свод Законов от 1832 г. распространил данное условие на все виды арендных договоров недвижимости; аргументация, приведенная в разъяснениях Правительствующего Сената, заключалась в том, что указанный срок устанавливался с целью не допустить обесценения объекта аренды (ст. 1692, ч. 1, т. X). Тем не менее в отношении срока законодательство допускало множество исключений, причем некоторые из них носили совершенно случайный характер. Например, договоры об аренде земель под устройство подъездных путей могли быть заключаемы на срок до 60 лет (ст. 2, ч. 1, т. XII); в окрестностях Санкт-Петербурга и Москвы на 25-верстном расстоянии от них земли, предназначенные для строительства дач, разрешалось отдавать в аренду на срок до 30 лет (Указ Сената от 7 июля 1847 г.) и др. Отметим, что в основном эти исключения касались сроков аренды земельных участков, а число их было столь велико, что общепринятый предельный срок договора в 12 лет применительно к аренде недвижимости практически не применялся. Влияло еще и то, что более позднее российское за-

конодательство часто включало положения, которые применялись ранее, в том числе и различные ограничения, как правило, без должной обработки – поэтому российское гражданское право изобиловало всевозможными исключениями из общего порядка.

Хозяйственная практика внесла определенные коррективы в сроки арендных договоров, если объектом аренды выступал земельный участок. Крупные имения и хозяйства брались в аренду на достаточно продолжительные сроки, однако в общей массе арендных операций на них приходилась весьма незначительная часть. В большинстве случаев землевладельцы сдавали имения в аренду мелким крестьянам небольшими участками, и в этом случае срок аренды не превышал двух-трех лет (данные сроки во многом связаны с применявшейся в России в то время «трехпольной» системой хозяйствования). Кроме того, землевладельцы были заинтересованы именно в небольших сроках аренды. Если договор земельного найма заключался на длительный срок, возникала угроза истощения земли, так как арендатор пытался получить от использования участка максимальную выгоду. В случае же краткосрочного договора какая-либо интенсивная эксплуатация земельного участка при существовавшей в то время системе хозяйствования не могла нанести участку значительный урон. Другая особенность аренды земли заключалась в том, что ни арендатор, ни арендодатель не были заинтересованы в качественном улучшении земель, в частности в использовании удобрений и проведении соответствующих мелиоративных работ, поскольку небольшой срок аренды не позволял арендатору окупить понесенные расходы, а арендодатель, как правило, просто не занимался ведением хозяйства.

Условие о размере и сроках осуществления платежа. В дореволюционном гражданском праве одним из важнейших признаков, характеризующих имущественный наем, являлось указание о вознаграждении за предоставленное пользование. Отсутствие данного признака фактически превращало аренду в ссуду (решение Правительствующего Сената № 248, 1868 г.)¹. Цена могла уста-

¹ Сравнивая в этой части дореволюционное законодательство с действующим Гражданским кодексом РФ, отметим, что в последнем допускается возможность установления размера вознаграждения по аналогии с другим подобным договором. Иными словами, отсутствие указания цены в современном законодательстве не может служить основанием для признания договора аренды ничтожным, тогда как в дореволюционном законодательстве ситуация была прямо противоположной.

навливаться: (а) деньгами; (б) продуктами; (в) работой; (г) сочетанием нескольких указанных выше категорий.

К арендной плате в соответствии с местными законодательствами в обязательном порядке добавлялись еще и специфические платежи, смысл которых заключался в возложении на арендатора дополнительных обязанностей. Например, в западных губерниях арендатор был обязан оплачивать проезд собственника имения, предоставлять последнему транспорт и т.д.

Отдельно необходимо упомянуть о таком виде арендных операций, как «аренда из выстройки», когда по окончании договора аренды построенное арендатором имущество переходило в собственность арендодателя. Учитывая специфический характер данного вида арендных отношений, арендная плата на первом этапе или вообще в течение всего срока договора могла отсутствовать.

Срок платежа по общему правилу устанавливался в договоре. Тем не менее законодательно были выделены два исключения из данного правила:

- при сдаче в аренду родового имения, завещанного одним супругом другому в пожизненное владение, арендная плата уплачивалась за каждый год, но только по его окончании (ст. 116, ч. 1, т. X);
- если при сдаче в аренду имения арендодатель ставит условие о получении платежей за 2 года вперед, в обязательном порядке в договор вставлялось условие о возврате части платежей, в случае если в течение этого срока имение поступает в продажу.

Форма договора аренды

Форма договора аренды по Своду Законов от 1882 г. различалась в зависимости от вида нанимаемого имущества и статуса его участников. Приведем краткую характеристику указанных условий.

Вид оформления нанимаемого имущества. Аренда движимых вещей вне зависимости от цены договора могла заключаться в устном порядке (ст. 1700, ч. 1, т. X); в виде исключения договор аренды речных и морских судов требовал письменной формы.

Договор аренды недвижимости по общему правилу всегда заключался в письменной форме. Опять же в виде исключения допускалась устная форма для аренды городских строений и земельных участков вне города (ст. 1702, ч. 1, т. X). Обязательным усло-

вием заключения договора аренды земельных участков на длительные сроки помимо письменной формы являлась государственная регистрация договора, подразумевавшая занесение его реквизитов в книгу сделок и договоров при волостном, уездном и ином правлении. Требования об обязательности регистрации в случаях, когда она была необходима, часто носили случайный характер; единого унифицированного подхода не существовало. С этой точки зрения более ранние документы, как это ни парадоксально, отличались большей конкретностью; например, Псковская грамота, Уложение 1649 г., а также Указы Царя (Императора) и Сената XVIII в. четко устанавливали форму и, выражаясь современным языком, порядок регистрации договоров.

Статус участников договора. Для некоторых категорий участников сделки условия заключения договора аренды определялись уровнем их грамотности. В основном это касалось тех лиц, которые не всегда могли заключать договор в письменной форме. Так, в случае аренды крестьянами помещичьей земли на срок не свыше трех лет на всякую сумму и на срок от 3 до 12 лет на сумму ежегодной арендной платы не свыше 300 руб. указанные договоры могли совершаться устно (ст. 1700, ч. 1, т. X).

Договорные отношения по вопросам аренды регулировались еще и в зависимости от национальной принадлежности участников, что объяснялось имевшей в те годы национальной дискриминацией – для лиц польской и еврейской национальностей во всех случаях являлось обязательным заключение договора аренды в письменной форме.

Прекращение договора аренды

В соответствии со ст. 1705, ч. 1, т. X Свода Законов Российской Империи стороны договора обязывались довести заключенный договор аренды до положенного срока окончания. Это выражалось в том, что арендодатель не мог отказать арендатору, если в течение исполнения уже заключенного договора ему предложат более высокую цену. С другой стороны, арендатор не мог отказаться от платежа до истечения срока договора, ссылаясь на то, что фактического использования объекта аренды не было. Тем не менее законодательно были установлены причины, по которым договор аренды мог быть прекращен ранее оговоренного срока: (а) взаимное согласие сторон; (б) смерть одной из договаривающихся сторон; (в) продажа имущества; (г) конфискация

имущества на общественные и государственные нужды; (д) гибель или повреждение имущества; (е) неисполняемость условий договора; (ж) объявление о несостоятельности одной из сторон договора.

Взаимное согласие сторон. По русскому гражданскому праву стороны любого договора могли по обоюдному согласию прекратить его в любое время.

Смерть одной из договаривающихся сторон. Здесь необходимо дать следующие пояснения. По общему правилу (ст. 1705, ч. 1, т. X) принцип доведения договора аренды до конца должен был быть выполнен и в этом случае; наследники лиц, заключивших договор, могли продолжать исполнять его условия. Однако в применении к специфическим чертам аренды недвижимости (в частности аренды земли) у данного положения существовали исключения. Дело в том, что смерть арендодателя в принципе ничего не меняет в положении сданного в аренду имущества. Пользование имуществом остается при тех же условиях, с той лишь разницей, что изменяется личность собственника. В данной ситуации существует только одно недоразумение, перед кем арендатор должен исполнять свои обязательства до законного вступления в наследство преемников умершего (это недоразумение может возникнуть лишь в силу неопределенности законов в отношении наследственного права). Несколько иное положение вещей складывается при смерти арендатора. Это связано с тем, что при сдаче имущества в аренду личность арендатора имеет первостепенное значение, а его смерть может нарушить весь ход хозяйственных работ. Прекращение аренды в этом случае является на первый взгляд абсолютно логичным (наследниками арендатора могут быть несовершеннолетние или лица, неспособные вести хозяйство). Однако дореволюционное российское гражданское право причисляло арендные права к вещным правам, которые наследовались в общеустановленном порядке. Тем не менее российская судебная практика, принимая во внимание невозможность закрепления единственным образом определенного положения, решения по данному вопросу выносила исходя из частной специфики каждого договора.

Продажа имущества. Отдельного упоминания о судьбе арендных договоров в случае продажи имущества в первоначальном варианте Свода Законов от 1832 г. не содержалось. Первоначально русское законодательство и судебная практика придерживались того мнения, что при отчуждении нанятой вещи в собствен-

ность иному лицу договор аренды прекращает свое действие; такая практика имела место вплоть до середины XIX в. В числе причин, объяснявших подобную норму помимо упомянутых выше, выдвигалось, например, и следующее положение – новый собственник имущества не принимал участия в заключении договора аренды, поэтому и не является обязанным по нему. Для исключения спорных моментов в этой области в середине 1860-х годов ст. 1703 Свода Законов была дополнена следующим положением: «... контракты на отдачу в аренду и содержание земельных и других частных имуществ с получением арендных денег, совершать крепостным порядком с наложением на имение по сроку взятой вперед суммы запрещения ...».

Однако постепенно в российской юридической практике стал доминировать подход, согласно которому право арендатора – вещное право, «всюду следующее за вещью» [Шершеневич, 1995, с. 141]. Не случайно арендные договоры относились Сводом Законов от 1832 г. к «неполным правам собственности»¹. В связи с этим практика осуществления договора аренды в случае смены собственника нанятого имущества требовала пересмотра.

В решениях Правительствующего Сената № 304 от 1867 г. и № 1794 от 1870 г. было закреплено требование, согласно которому права арендатора, по своей категории относящиеся к вещным правам, сохранялись при продаже имущества, а также в случае его смерти (указанные права переходили к законным наследникам). Наконец, законодательное запрещение автоматического прекращения арендного договора при смене собственника имущества было закреплено только с внесением в 1882 г. в Свод Законов ст. 521: «Вотчинник, несмотря на то, что имущество его находится по законно совершенным актам во временном отдельном владении постороннего лица, может однако уступить или передать кому-либо, по своему произволу, принадлежащее ему право собственности на таковое имущество, впрочем не стесняя тем право отдельного владения» (ст. 521, ч. 1, т. X). Этим положением арендные права были окончательно закреплены в категории вещных прав, т.е. прав, неотступно следующих за имуществом, которые могут передаваться по наследству. Тем не менее российская су-

¹ Неполное право собственности – это право собственности, силой закона или непринужденной волей собственника, ограниченное в пользовании, владении, распоряжении (ст. 432, ч. 1, т. X, Свод Законов Российской Империи).

дебная практика при решении вопросов, связанных с переходом права собственности на обремененное имущество, например, принимала во внимание такое обстоятельство, как добросовестное и недобросовестное владение. В частности, новый собственник имущества мог подать в суд иск о прекращении договора аренды в случае, если, по его мнению, арендатор не поддерживает в надлежащем состоянии имущество или производит иные действия, свидетельствующие о недобросовестном владении.

Конфискация имущества на общественные и государственные нужды. Прямого упоминания в законе о судьбе арендных контрактов, относящихся к имуществу, которое обращено на государственные или общественные нужды, нет. Тем не менее очевидно, что они не могут продолжать своего действия. Любопытно, что гражданское законодательство того времени также ничего не упоминает о компенсации собственникам данного имущества.

Гибель или повреждение имущества. Так как договор аренды предполагает владение и пользование индивидуально определенным имуществом, очевидно, что по какой бы причине не погибло указанное имущество, договор аренды прекращается. В силу вступают положения договора об ответственности сторон.

Неисполняемость условий договора. Например, если арендатор не вносит установленную плату, собственник имеет право требовать расторжения договора. Аналогично, если собственник не поддерживает имущество в том состоянии, в котором оно находилось при совершении договора (в случае если эта обязанность возлагается на собственника), арендатор может требовать освобождения его от лежащих на нем обязанностей. Эти условия не были четко прописаны в законодательстве; фактически решения по правомерности расторжения договора аренды в случае неисполнительности стороны складывались на основе имевшей место судебной практики.

Объявление о несостоятельности одной из сторон договора. В этом случае в действие вступали общие правила о несостоятельности (банкротстве). Имущество переходило под контроль к конкурсному управляющему. Независимо от того, какая сторона объявлена несостоятельной (арендодатель или арендатор), решение о продолжении действия арендного контракта относилось к компетенции конкурсного управляющего.

В заключение отметим, что комплекс арендных отношений в системе дореволюционного права характеризовался существенными противоречиями, связанными прежде всего с отсутствием стройной системы гражданского законодательства в целом. Дан-

ные противоречия в наиболее общем виде можно определить следующим образом.

Во-первых, сам факт существования множества законодательных актов, регулировавших арендные сделки (наряду со Сводом Законов арендные отношения регулировались указами и постановлениями Сената, решениями суда и т.д.), служил основой для противоречий и нестыковки отдельных норм и статей.

Во-вторых, отсутствовал унифицированный подход к трактовке и определению некоторых категорий и явлений в системе права, регулировавшего арендные сделки (например, некоторые установленные ограничения или положения носили, по мнению Г.Ф. Шершеневича, «совершенно случайный характер» [Шершеневич, 1995, с. 357]).

В-третьих, имели место определенные «перекося» в системе гражданского права, выразившиеся в том, что отдельным вопросам или явлениям законодательные акты уделяли слишком много внимания, а некоторые важные моменты могли быть не прописаны вовсе, что влекло за собой необходимость их регулирования обычаями делового оборота. Как справедливо указывал Н. Принтц: «Наши законы о найме имущества весьма кратки и неопределенны. Заклучая в себе несколько постановлений касательно сроков и порядка совершения договоров имущественного найма, они почти не вдаются в регулирование отношений хозяина к нанятому и обратно. Хорошая сторона этих законов заключается только в том, что они предоставляют полный простор воле частных лиц, допуская включать в договор найма всякие произвольные условия, законами не противные» [Принтц, с. 1].

Отметим, что отечественные юристы того времени прекрасно осознавали «слабые» моменты существовавшей системы права, поэтому в предреволюционные годы велась активная подготовка нового проекта гражданского уложения, который должен был стать первым российским гражданским кодексом. Однако данные работы по совершенствованию системы права были прерваны Октябрьской революцией.

В первые годы советской власти вопросам гражданского права практически не уделялось внимания, а хозяйственная жизнь протекала в соответствии с законами и обычаями, принятыми в дореволюционной России. Не случайно первый Гражданский кодекс РСФСР фактически вообрал в себя многие законодательные решения дореволюционного периода с учетом новых реалий.

В период нэпа в части арендных сделок действовало дореволюционное право. Позже, с началом коллективизации, положения по аренде были изменены в части введения запрета на осуществление найма отдельных объектов, а также изменения предельных сроков договора. Так, была запрещена аренда земли и предприятий частными лицами.

Гражданский кодекс РСФСР от 1964 г. содержал главу «Имущественный наем», регулировавшую лишь общие вопросы арендных отношений, при этом аренда по видам не выделялась в самостоятельные параграфы. Соответственно в условиях изменения хозяйственных отношений, обусловленных так называемой «горбачевской перестройкой», нормы Кодекса 1964 г. оказались недостаточными и отчасти устаревшими применительно не только к арендным договорам.

Издание в 1991 г. Основ гражданского законодательства существенно расширило свободы сторон, в частности при арендных отношениях, которым была посвящена глава X «Основы законодательства при аренде». Например, была введена аренда предприятия (ст. 16–25 Основ законодательства при аренде).

Система параллельного существования двух основополагающих источников гражданского права (имеются в виду Основы гражданского законодательства и в части, не противоречащей им, – Гражданский кодекс 1964 г.) вызывала много нареканий и в конечном итоге была изменена выпуском в свет частей I и II современного Гражданского кодекса Российской Федерации. Трактовка правовых вопросов арендных сделок в соответствии с действующим законодательством будет рассмотрена в следующем разделе настоящей главы.

1.3. Современное состояние в правовом регулировании арендных отношений

1.3.1. Общие вопросы регулирования арендных операций

Правовые нормы арендных отношений приведены в главе 34 Гражданского кодекса РФ. Статьи 606–625 Кодекса посвящены общим вопросам регулирования арендных операций, тогда как

описание правоотношений по отдельным видам договоров аренды приведено в следующих статьях:

- договор проката (статьи 626–631);
- аренда транспортных средств с экипажем (статьи 632–641);
- аренда транспортных средств без экипажа (статьи 642–649);
- аренда зданий и сооружений (статьи 650–655);
- аренда предприятий (статьи 656–664);
- финансовая аренда (статьи 665–670).

Кроме того, в развитие и дополнение условий, изложенных в Гражданском кодексе РФ, действует и специальное законодательство об аренде. Сюда относятся следующие нормативные акты¹.

1. Арендные отношения, возникающие при сдаче государственного имущества в аренду, регламентируются помимо Гражданского кодекса рядом других нормативно-правовых актов (см. п. 1.3.4 «Аренда зданий и сооружений»).

2. Ст. 13 Федерального закона «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» от 22 декабря 1995 г. устанавливает, что нормы кодекса в части, касающейся сделок с земельными участками, применяются в той мере, в которой это допускается земельным законодательством, а именно Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ).

3. Аренда участков недр, водных объектов, лесов регулируется следующими законодательными актами: Закон РФ «О недрах» от 21 февраля 1992 г. № 2395-1, Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г., Лесной кодекс от 22 января 1997 г. Перечисленные нормативно-правовые акты действуют в части, не противоречащей более позднему законодательству.

4. Особенности аренды отдельных видов транспортных средств устанавливаются транспортными уставами и кодексами (специальное транспортное законодательство – Воздушный кодекс от 19 марта 1997 г., Кодекс торгового мореплавания от 30 апреля 1999 г.).

¹ Учитывая, что нормативно-правовая база в России отличается весьма высокой динамичностью и переменчивостью, отметим, что с содержанием как упоминающихся в настоящей работе актов, так и других нормативных документов, имеющих прямое или косвенное отношение к лизинговым операциям, в их последней редакции можно ознакомиться в любой информационно-консультационной базе, например «Гарант», «Кодекс», «Консультант-плюс».

5. Финансовая аренда (лизинг) регулируется помимо Гражданского кодекса РФ Федеральным законом «О финансовой аренде (лизинге)» от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ.

Некоторые специальные вопросы смежного характера, возникающие иногда при заключении договоров аренды, регулируются также другими законодательными актами; упоминание о подобных ситуациях будет приведено ниже в ходе обсуждения особенностей документального оформления арендных отношений по отдельным объектам.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 Гражданского кодекса РФ).

Согласно ст. 608 Гражданского кодекса РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Однако арендодателями могут также выступать лица, уполномоченные законом или собственником имущества. В основном указанное положение относится к сдаче в аренду объектов государственной или муниципальной собственности, когда в качестве уполномоченных органов выступают комитеты по управлению государственным имуществом и местные органы власти.

Недвижимое имущество, принадлежащее предприятию *на правах хозяйственного ведения*¹, может быть сдано им в аренду только с согласия собственника. Остальным имуществом предприятие вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не предусмотрено законом или иными правовыми актами.

В настоящее время исключения из этого правила предусмотрены для предприятий железнодорожного транспорта и образовательных учреждений. При сдаче в аренду недвижимого имущества, принадлежащего этим учреждениям на праве хозяйственного ведения, согласие собственника не требуется. Данные нормы устанавливаются Федеральными законами «Об образовании» от 10 июля 1992 г. № 3266-1 и «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ.

¹ Субъектом права хозяйственного ведения (ст. 294 Гражданского кодекса РФ) является государственное или муниципальное предприятие. Собственником имущества, переданного такому предприятию на праве хозяйственного ведения, остается государство (Российская Федерация или ее субъект) или муниципальное образование. Предприятие, обладающее правом хозяйственного ведения, может владеть, распоряжаться и пользоваться указанным имуществом по своему усмотрению, но в пределах, определяемых Гражданским кодексом РФ.

Имущество, принадлежащее предприятию на *праве оперативного управления*¹, во всех случаях не может быть передано в аренду без согласия его собственника (ст. 296 Гражданского кодекса РФ).

Ст. 606 Гражданского кодекса РФ устанавливает традиционную норму, согласно которой плоды, продукция и доходы, полученные арендатором, принадлежат ему на праве собственности. Здесь стоит упомянуть о весьма существенном, но, как ни странно, мало принимаемом во внимание обстоятельстве. Арендатор является собственником продукции, плодов и доходов от арендуемого имущества только в том случае, когда арендованное имущество использовалось арендатором в соответствии с условиями в договоре аренды или, если такие условия не определены, в соответствии с экономическим назначением имущества. Если же использование арендованного имущества осуществлялось не в соответствии с договором, то получаемые арендатором доходы будут являться собственностью арендодателя. В частности, подобное обстоятельство играет роль при аренде помещений для осуществления впоследствии определенной предпринимательской деятельности – неуказание или некорректное раскрытие вида деятельности и способов ее осуществления может привести к негативным последствиям для арендатора.

Арендванное имущество может быть сдано арендатором в субаренду; права и обязанности арендатора по договору аренды могут передаваться другому лицу, вноситься в залог или в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, законом, иными правовыми актами. Поскольку сдача имущества в субаренду является актом распоряжения, то арендатору, намеревающемуся осуществить указанную сделку, необходимо согласие арендодателя.

Гражданский кодекс РФ вводит квалифицирующий признак, характеризующий возможные объекты аренды, – материальность. Согласно этому признаку потенциальными объектами аренды

¹ Содержание права оперативного управления (ст. 296 Гражданского кодекса РФ) в целом совпадает с содержанием права хозяйственного ведения с той только разницей, что предприятие, обладающее правом оперативного управления, может владеть, пользоваться и распоряжаться указанным имуществом прежде всего в пределах, определенных собственником этого имущества.

могут служить так называемые непотребляемые вещи, т.е. вещи, не теряющие своих натуральных свойств в процессе их использования. Отсюда следует важный вывод: *в аренду не могут быть сданы нематериальные активы как имущество, не относящиеся к вещам, денежные средства, права организации (лицензии, разрешения и т.д.).*

Гражданский кодекс РФ допускает возможность заключения договора аренды в устной форме, но только гражданами (физическими лицами) между собой и на срок не более года, а также если в качестве объекта аренды не выступает недвижимость или транспортное средство. Во всех иных случаях договор аренды должен быть составлен в письменной форме, а при некоторых условиях необходимо пройти процедуру государственной регистрации. Указанная процедура, например, установлена для следующих видов арендных операций:

- аренда недвижимого имущества в случае, когда ее срок составляет более одного года (согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимому имуществу относятся: земля; участки недр; обособленные водные объекты; леса; многолетние насаждения; здания, в том числе помещения, являющиеся частью зданий; сооружения; воздушные и морские суда; космические объекты);
- аренда предприятия, а также операция долгосрочного лизинга в случае, когда ее объектом выступает недвижимость¹.

Несоблюдение требования регистрации сделки влечет за собой признание ее ничтожности в соответствии с п. 1 ст. 165 Гражданского кодекса РФ. Это означает, что указанная сделка является недействительной с момента ее заключения и условия ее не могут быть оспорены в судебном порядке. В таких случаях согласно п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса РФ стороны обязуются возвратить друг другу все полученное по договору, а при невозможности сделать это в натуре возместить стоимость в деньгах – так называемая *двусторонняя реституция*.

¹ В данном случае использование термина «долгосрочный лизинг» обусловлено тем обстоятельством, что в договоре речь идет о сделке продолжительного характера (более года), в качестве которой в принципе может выступить как операционный, так и финансовый лизинг. Особенности терминологии, в частности, в отношении лизинговых операций, отличающейся определенной двусмысленностью и неупорядоченностью, будут обсуждены ниже.

К единственному существенному условию договора Гражданский кодекс РФ относит сведения о составе имущества. Это означает, что в договоре необходимо указать: наименование, характеристику качества и другие признаки, позволяющие точно идентифицировать соответствующий объект арендных отношений и его состояние. Однако для отдельных видов арендных сделок установлены дополнительные условия, признанные существенными; эти условия будут рассмотрены ниже при изучении конкретных видов арендных операций.

Срок аренды согласно Гражданскому кодексу РФ не относится к существенным условиям договора. Если в договоре нет указания на срок его действия, он считается заключенным на неопределенное время, и в этом случае каждая из сторон вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, письменно известив другую сторону не менее чем за один месяц (при аренде недвижимости не менее чем за три месяца). Однако законом могут устанавливаться максимальные сроки договора для отдельных видов аренды. Например, ст. 627 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что договор проката может быть заключен только на срок до одного года. Предельные сроки договоров аренды устанавливаются еще и для природных объектов; например, в соответствии с положениями Водного кодекса РФ водные объекты могут предоставляться в пользование на срок до 25 лет.

Не является существенным условием договора и размер арендной платы. В случае отсутствия в договоре условия об арендной плате применяются правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 Гражданского кодекса РФ, а именно: установление цены договора, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги. Исключение установлено лишь для договора аренды зданий и сооружений – при отсутствии в договоре условия об арендной плате договор считается незаключенным, а правила определения цены в соответствии с п. 3 ст. 424 Гражданского кодекса РФ в данном случае не применяются.

В отношении договоров аренды участков лесного фонда, недр и водных объектов специальные законодательные акты значительно расширяют перечень условий, формально признаваемых существенными для договора аренды соответствующего объекта, причем некоторые из этих условий относятся к общему порядку заключения, изменения и расторжения договоров. Например, в соответствии с постановлением Правительства РФ «Об утвержде-

дении положения об аренде участков лесного фонда» от 24 марта 1998 г. № 345 к существенным условиям договора аренды участка лесного фонда относят следующие: (а) стороны договора аренды; (б) границы участка лесного фонда; (в) виды и объемы лесопользования; (г) срок аренды; (д) размер арендной платы и порядок ее внесения; (е) права и обязанности сторон по использованию, охране, защите участка лесного фонда и воспроизводству лесов; (ж) порядок оплаты проведенных арендатором лесохозяйственных работ; (з) ответственность за нарушение договорных обязательств и порядок возмещения убытков; (и) основания расторжения и изменения договора аренды.

Поскольку договор аренды является возмездным, к *основной обязанности арендатора* относится обязанность своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Согласно п. 2 ст. 614 Гражданского кодекса РФ арендная плата может быть установлена в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложение на арендатора определенных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусмотреть в договоре как сочетание указанных форм арендной платы, так и иные формы оплаты аренды. При этом следует заметить, что в случаях, когда расчеты между участниками сделки производятся в неденежной форме, имеет место бартерная сделка¹ со всеми вытекающими, прежде всего для учета и налогообложения, последствиями.

¹ В соответствии с указом Президента Российской Федерации «О государственном регулировании внешнеторговых бартерных сделок» от 18 августа 1996 г. № 1209 бартером называют операции, предусматривающие обмен эквивалентными по стоимости товарами, работами, услугами. Операция бартера по своему содержанию сходна с договором мены, суть которого раскрывается в главе 31 Гражданского кодекса РФ. Различие между указанными операциями заключается в том, что к бартерным не относятся сделки, предусматривающие использование при их осуществлении денежных или иных платежных средств (п. 1 указа от 18 августа 1996 г. № 1209); в то время как ст. 569 Гражданского кодекса РФ допускает проведение при мене компенсации неравноценных обмениваемых товаров в денежной форме.

На практике наиболее распространенной является конечно же денежная форма оплаты, причем нередко выраженная в иностранной валюте или условных денежных единицах. Арендные платежи производятся в рублях по соответствующем образом установленному курсу (ссылка в договоре или конкретная величина). В данной ситуации должно быть выполнено требование п. 3 ст. 614 Гражданского кодекса РФ о том, что пересмотр величины арендной платы происходит не чаще чем один раз в год (данное условие применяется только для общего порядка осуществления арендных операций; в специальном законодательстве об аренде тех или иных объектов содержатся и другие временные сроки пересмотра арендной платы, правда, с соответствующим изменением условий расторжения договоров).

Гражданский кодекс РФ возлагает на *арендатора* также и другие *обязанности*:

- арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды или в соответствии с назначением имущества, если такие условия в договоре не определены (п. 1, ст. 615);

- п. 2 ст. 616 устанавливает, что текущий ремонт, содержание имущества в исправном состоянии должны производиться за счет арендатора, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или договором. Например, при аренде транспортного средства с экипажем на арендодателя возлагаются обязанности по осуществлению текущего и капитального ремонта (ст. 634);

- 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 (ст. 622).

По общему правилу на *арендодателя* возлагаются следующие *обязанности*:

- предоставить имущество арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора или назначению имущества. Имущество должно быть передано арендатору в течение указанного в договоре аренды срока или, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок (ст. 611);

- производить капитальный ремонт переданного в аренду оборудования, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Например, ст. 644 возла-

гает на арендатора осуществление всех видов ремонта (текущего и капитального) при аренде транспортного средства без экипажа;

- ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, которые полностью или частично препятствуют пользованию им в соответствии с условиями договора. Он должен исправлять все существующие повреждения, произошедшие не по вине арендатора; даже если вред причинен посторонним лицом, тяжесть убытка всегда ложится на собственника имущества, за исключением лизинговых операций, при которых риски порчи и потери имущества возлагаются на лизингополучателя (арендатора). Арендодатель обязан в течение *десяти* дней после получения соответствующего заявления арендатора устранить недостатки на месте либо произвести замену арендованного имущества аналогичным, находящимся в надлежащем состоянии. Арендодатель является ответственным и в том случае, когда он не знал о недостатках на момент заключения договора аренды, т.е. речь идет о скрытых недостатках.

Необходимо отдельно рассмотреть ситуацию, когда договор аренды остается в силе при изменении его условий. В частности, переход права собственности или иного права владения имуществом к другому лицу на сданное в аренду имущество не является, по общему правилу, основанием для изменения или расторжения договора.

В случае смерти арендатора его права и обязанности переходят к его наследникам, однако законодательство устанавливает правило, согласно которому арендодатель может отказать наследникам арендатора в продолжении или возобновлении договора аренды в случае, когда заключение договора аренды было вызвано определенными личными качествами арендатора.

Согласно общему правилу об изменении и расторжении договоров (гл. 29 Гражданского кодекса РФ) договор аренды может быть расторгнут или изменен по соглашению сторон или в случаях, указанных в договоре или определенных законом. Подчеркнем, что реализовать право расторжения договора в одностороннем порядке можно только обратившись с соответствующим иском в суд.

По требованию одной стороны договор может быть расторгнут или изменен по решению суда только: (а) при существенном нарушении договора одной из сторон; (б) в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, законами, договором.

В соответствии с п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ существенным признается нарушение обязательства одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной мере лишается того, на что вправе была рассчитывать при заключении договора.

Кроме этого ст. 619 Гражданского кодекса РФ перечисляет четыре основания, позволяющие *арендодателю* требовать досрочного расторжения договора в суде¹:

- использование имущества арендатором не по назначению или с существенными нарушениями условий договора;
- существенное ухудшение имущества арендатором;
- несвоевременное внесение арендной платы арендатором (просрочка предусмотренного договором срока платежа более двух раз подряд);
- невыполнение арендатором принятых на себя или возложенных законодательством обязательств по осуществлению капитального ремонта в установленный или разумный срок.

По требованию *арендатора* договор аренды может быть досрочно расторгнут в суде в том случае, если:

- арендодатель не предоставляет имущество арендатору либо создает препятствия по осуществлению договора аренды;
- арендатор выявил недостатки в арендованном имуществе, которые препятствуют пользованию им в соответствии с договором или по назначению (ст. 612 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что при выявлении таких недостатков арендатор также вправе потребовать от арендодателя их устранения, уменьшения цены, компенсации или зачета расходов по устранению подобных недостатков);
- арендодатель не проводит в положенный срок капитальный ремонт, обязанность которого возлагается на него;
- арендованное имущество в силу независящих от арендатора обстоятельств оказывается в состоянии, непригодном для дальнейшего использования в соответствии с договором или по своему прямому назначению.

¹ На самом деле право требовать досрочного расторжения договора через суд всегда есть у его участников. Указанные основания представляют собой доводы, которые судом при определенной доказательной базе будут признаны существенными, естественно, другие случаи при наличии достаточных оснований также могут рассматриваться в судебном порядке.

Договором аренды могут быть установлены другие основания досрочного его расторжения как для арендатора, так и для арендодателя, но в любом случае они должны быть связаны с существенными нарушениями условий договора одной из сторон.

Здесь необходимо упомянуть о практической стороне осуществления арендных сделок. Безусловно, свобода заключения и расторжения по обоюдному согласию договоров является одним из основополагающих аспектов гражданского законодательства. Положения Гражданского кодекса РФ, определяющие условия досрочного расторжения договоров аренды, призваны защитить интересы добросовестных участников сделки. Заключая по взаимному согласию договор и планируя свои будущие финансовые потоки (это имеет большое значение для арендных отношений, растянутых во времени), стороны договора хотят застраховать себя и от внезапных изменений. Именно поэтому любой договор может быть расторгнут по обоюдному согласию во внесудебном порядке либо через суд при наличии нарушений существенных условий сделки. Например, последующее (уже в ходе договора) требование арендатора заменить исправный объект аренды в связи с появлением более новой модели, которое не оговорено в договоре, естественно, судом существенным признано не будет. В то же время, если участники сделки находятся в каких-либо взаимоотношениях друг с другом, помимо арендного договора (например, одно лицо подконтрольно другому) нередко подобные неправомерные с точки зрения причины требования о расторжении договора оформляются расторжением сделки по обоюдному согласию. Данное обстоятельство играет большую роль особенно для специализированных компаний, занимающихся целенаправленно сдачей имущества в аренду (например, лизинговые компании). Возврат имущества арендодателю соответственно прекращает и арендные платежи, таким образом, если арендодатель приобретал имущество за счет кредитных ресурсов целенаправленно для сдачи в аренду и собирался рассчитываться с кредитором за счет поступающих от арендатора платежей (классическая схема лизинговой операции), непредвиденное расторжение может тяжело отразиться на финансовом положении арендодателя и привести к невозврату кредита со всеми вытекающими последствиями. Указанное обстоятельство необходимо принимать во внимание (по крайней мере в расчетном плане) и по возможности каким-то образом прописывать в соответствующих договорах, особенно

если речь идет о сдаче имущества в аренду компании, которая тем или иным образом может осуществлять контроль над арендодателем.

Договор аренды может быть прекращен выкупом арендованного имущества. Статья 624 Гражданского кодекса РФ устанавливает: в законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором цены.

Договор аренды с последующим правом выкупа в специальной литературе нередко отождествляется с лизинговым договором, в частности с операцией лизинга. Вряд ли такое отождествление оправданно. Прежде всего следует отметить, что лизинг с правовой точки зрения представляет собой *специализированную предпринимательскую деятельность*, отдельно выделяемую в структуре арендных отношений и характеризующуюся специфическими особенностями, в то время как ст. 624 Гражданского кодекса РФ относится ко всему комплексу арендных сделок, лишь частью которых выступают лизинговые операции.

Аренда, заканчивающаяся выкупом имущества, является одним из вариантов приобретения указанного актива, предусмотренных действующим законодательством, а сам договор аренды с правом выкупа в некотором смысле представляет собой завуалированный договор купли-продажи. Действительно, по своему содержанию арендные отношения в этом случае сходны с приобретением имущества в рассрочку; сходство заключается прежде всего в том, что расчеты между участниками договора осуществляются не посредством перечисления единого платежа, а периодическими выплатами. Тем не менее отождествлять указанные договоры в полном объеме нельзя, поскольку юридические отношения, которые складываются между участниками, в каждом конкретном случае будут различны.

Коренное отличие составляет отношение собственности на объект сделки. При договоре купли-продажи с рассрочкой платежа право собственности переходит к покупателю в момент передачи имущества, если иное не предусмотрено договором; актив приходится на баланс покупателя, который соответственно может владеть, пользоваться и распоряжаться этим активом по своему усмотрению. В частности, покупатель может продать данный

актив, даже не рассчитавшись в полном объеме с продавцом. При некоторых условиях подобная операция может оказаться чрезвычайно рискованной для продавца; риск заключается прежде всего в том, что право собственности уже перешло к покупателю и, например, при форс-мажорных обстоятельствах договор купли-продажи ограничивает возможные действия продавца. Например, в случае банкротства организации-покупателя до завершения окончательных расчетов с продавцом последний не может автоматически изъять проданный актив, а вынужден будет поступать в соответствии с действующим порядком обращения взыскания на имущество должника.

Заключая договор аренды с последующим выкупом имущества, арендодатель, который в будущем будет выступать уже в роли продавца, в некотором роде боится от подобных коллизий, поскольку в течение срока договора он не теряет юридического контроля над объектом. Кроме того, договором купли-продажи с рассрочкой платежа предусматривается *обязательность* перехода права собственности на объект сделки, обязательен и график погашения задолженности; напротив, договор аренды с выкупом подразумевает лишь *возможность* перехода права собственности, реализуемую путем выполнения оговоренных действий, в частности в отношении выкупной цены. Это лишь некоторые из причин, оправдывающих существование подобных договоров.

Отдельные вопросы выкупа государственного и муниципального имущества изложены в Федеральном законе «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ. Для данного имущества, сданного в аренду, цена и другие условия выкупа определяются в соответствии с нормативными актами, регуливающими приватизацию.

В случае выкупа арендованного государственного или муниципального предприятия товарищество, созданное членами трудового коллектива данного предприятия, имеет преимущественное право приобретения в собственность зданий, сооружений, нежилых помещений, которые оно арендует или которыми оно фактически владело, пользовалось в процессе своей производственной деятельности. При этом законодательство не предусматривает обязательного вхождения в соответствующее товарищество всех членов трудового коллектива арендуемого предприятия.

Выкуп отдельного вида государственного и муниципального имущества может быть запрещен. Например, не подлежат выку-

пу объекты недр, лесного фонда, водные ресурсы; запрещена приватизация, а следовательно, и выкуп при аренде предприятий по производству радиоактивных материалов, предприятий, обеспечивающих выпуск денежных знаков, государственных ценных бумаг и т.д. (полный перечень не подлежащих приватизации объектов приведен в государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ, утвержденной Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2284 с многочисленными изменениями).

В соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса РФ 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. В случае неправомерного удержания имущества арендатором арендодатель вправе потребовать компенсации убытков. В частности, это может быть внесение арендной платы за время просрочки с возвратом имущества, а если ее размер не покрывает убытков, то и возмещение сверх величины арендной платы.

Гражданский кодекс РФ устанавливает для добросовестного арендатора преимущественное право при заключении нового договора аренды, т.е. при последующем предложении одинаковых условий нового договора аренды разным лицам предпочтение должно отдаваться предыдущему арендатору. Однако данное правило не означает, что арендный договор будет возобновлен на тех же условиях. Кроме того, арендатор не вправе требовать возобновления договора в случае если арендодатель не намерен в дальнейшем сдавать имущество в аренду.

В следующих разделах книги мы коротко рассмотрим особенности правового регулирования отдельных видов арендных сделок. Обзор и характеристика специального законодательства, посвященного таким видам арендных отношений, как прокат, аренда транспортных средств, аренда заданий и предприятий, приведены отдельно по разделам. Что касается финансовой аренды (лизинга) – терминология будет уточнена далее – то сложность и оригинальность данного понятия позволяют выделить процесс рассмотрения его правового характера в самостоятельный параграф.

Приложения 1–5 содержат сводные таблицы, в которых приведены основные характеристики договоров аренды.

1.3.2. Договор проката

Одной из разновидностей договора аренды является договор проката. Ему посвящены статьи 626–631 Гражданского кодекса РФ. К основным особенностям данного вида договора относятся следующие.

1. В качестве арендодателей по договору проката выступают коммерческие организации, сдача имущества в аренду для которых является постоянной предпринимательской деятельностью (договор проката, рассматриваемый в Гражданском кодексе 1964 г., устанавливал, что в качестве арендодателей по договору проката могли выступать только государственные специализированные службы проката).

2. Объектом проката может быть только движимое имущество, причем арендатор обязан использовать это имущество исключительно для потребительских целей.

3. Статья 626 Гражданского кодекса РФ содержит требование о заключении договора проката в письменной форме независимо от срока действия договора и его участников. Кроме того, договор проката является публичным договором, особенности которого раскрываются ст. 426 Гражданского кодекса РФ и сводятся к следующему: (а) публичный договор может быть заключен только коммерческой организацией; (б) коммерческая организация не вправе при заключении договора оказывать предпочтение одному лицу перед другим, в том числе при определении цены договора (исключением являются случаи, когда законом или иными правовыми актами установлены определенные льготы для отдельных категорий потребителей); (в) при необоснованном отказе коммерческой организации заключить договор потенциальный потребитель-арендатор вправе обратиться в суд с требованием о побуждении к заключению договора или возмещении убытков, причиненных его незаключением; (г) в случаях, предусмотренных законом, Правительство РФ может издавать правила, обязательные для сторон, участников публичных договоров.

4. Гражданский кодекс РФ устанавливает ограничения по сроку договора проката. Предельный срок составляет один год. При этом даже добросовестный арендатор лишен преимущественного права на повторное заключение договора.

5. Арендодатель лишен права требовать в суде досрочного расторжения договора проката. Статья 619 Гражданского кодек-

са РФ, содержащая основания, позволяющие арендодателю обратиться в суд для расторжения договора аренды, к договору проката не применяется. Например, если неправильная эксплуатация или небрежное содержание арендатором взятого в прокат имущества вызвали ухудшение его состояния или привели его в негодность, арендодатель вправе требовать оплаты ремонта и возмещения иных своих убытков.

6. В то же время арендатор имеет право расторгнуть договор проката в любой момент. Единственное условие – это письменное предупреждение об отказе не менее чем за десять дней. Таким образом, это условие устанавливает исключение из общего правила (ст. 620) о досрочном расторжении договора аренды по требованию арендатора.

7. Гражданский кодекс РФ устанавливает особый порядок в отношении распределения между арендатором и арендодателем обязанностей по содержанию имущества и осуществлению его ремонта. В отличие от общепринятого порядка все виды ремонта возлагаются на арендодателя.

8. Арендатор лишен права сдачи имущества, взятого в прокат, в субаренду, или передачи своих прав и обязанностей по договору проката другому лицу.

9. В отношении договоров проката допускается только одна форма арендной платы – определенные в твердой сумме платежи, вносимые периодически или единовременно. В случае невыполнения арендатором обязанностей по осуществлению арендных платежей взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса.

1.3.3. Аренда транспортных средств

Как уже отмечалось, транспортные уставы и кодексы устанавливают особенности аренды отдельных видов транспортных средств в дополнение к перечисленным в Гражданском кодексе РФ. Например, порядок аренды воздушных судов осуществляется по договору чартера (статьи 134–138 Воздушного кодекса РФ), аренда морских судов регулируется Кодексом торгового мореплавания РФ (статьи 178–186). Указанными документами вводятся отдельные положения с учетом специфики договоров аренды данных видов имущества. Например, авиаперевозчику (арендодателю) предоставляется право переносить или изменять время

вылета при наличии ряда обстоятельств, угрожающих безопасности полета.

Гражданским кодексом РФ установлены два вида договоров аренды транспортных средств: (а) с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (аренда транспортных средств с экипажем) и (б) без предоставления подобных услуг. Аренда транспортных средств характеризуется следующими особенностями.

Во-первых, Гражданский кодекс РФ устанавливает требования к форме договора аренды транспортных средств как с экипажем, так и без него. Независимо от срока действия договора и его участников договор аренды транспортных средств должен быть заключен в письменной форме.

Во-вторых, не допускается возобновление договора аренды транспортного средства на неопределенный срок; кроме того, у арендатора нет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

В-третьих, ответственность за проведение текущего и капитального ремонта в случае аренды с экипажем возлагается на арендодателя. Расходы по коммерческой эксплуатации арендованного транспорта возлагаются на арендатора, если иное не установлено договором. В случае аренды без экипажа арендатор осуществляет все виды ремонтов транспортного средства и несет расходы по эксплуатации имущества.

В-четвертых, Гражданский кодекс РФ разграничивает ответственность арендодателя и арендатора за вред, причиненный транспортным средством. В случае аренды с экипажем всю ответственность несет арендодатель. Однако он наделяется правом регрессного иска к арендатору, если есть основания и доказательства полагать, что вред возник по вине арендатора. Если арендатор берет в аренду транспортное средство без экипажа, то он несет полную ответственность за причиненный транспортным средством вред третьим лицам.

1.3.4. Аренда зданий и сооружений

Аренда зданий и сооружений – подвид аренды, дифференцированный по видам имущества. В применявшемся ранее Гражданском кодексе 1964 г. в главе «Имущественный наем» данный вид аренды не выделялся; упоминалось лишь о сроке найма строений

и нежилых помещений. В действующем законодательстве аренде зданий и сооружений посвящен параграф 4 главы 34 Гражданского кодекса РФ.

Ниже приведены наиболее существенные особенности арендных сделок с недвижимостью в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Во-первых, в качестве объекта аренды выступают здания и сооружения, а также земельный участок, неразрывно связанный с ними. Во-вторых, Гражданский кодекс РФ предъявляет ряд условий к договорам аренды зданий и сооружений.

Договор должен заключаться в письменной форме в виде одного документа, подписываемого сторонами. Договор со сроком действия более одного года подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. К существенным условиям договора аренды зданий и сооружений помимо общего условия о составе имущества, сдаваемого в аренду, относится еще и условие о размере арендной платы. Наконец, при аренде здания или сооружения арендатор приобретает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью, независимо от того, на каких правах имеет этот участок арендодатель. Собственник земельного участка, на котором располагается некоторая недвижимость, не может запретить ее владельцу сдавать недвижимость в аренду. Более того, арендодатель не обязан испрашивать разрешения у собственника земельного участка в том случае, если факт сдачи в аренду недвижимости не противоречит условиям пользования участком, на котором располагается недвижимость, определенным договором или законом. В случае если договор аренды здания или сооружения не соблюдает указанные требования, он признается ничтожным.

Отдельно необходимо рассмотреть вопрос об обязательной государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества. В настоящее время указанный порядок регулируется Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ.

В соответствии с п. 1 ст. 2 этого Закона государственная регистрация прав является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. В то же время следует отметить, что требование о регистрации применяется только в отношении договоров аренды недвижимого имущества, кото-

рые были заключены после вступления в силу данного Закона (31 января 1998 г.); права на недвижимое имущество, возникшие до указанной даты, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации.

В статье 26 Закона от 21 июля 1997 г. приводятся определенные условия о регистрации прав по договору аренды. В случае если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади.

Фактическая передача недвижимого имущества в аренду осуществляется лишь после заключения договора аренды и установленной законодательством государственной регистрации. При этом между сторонами оформляется акт приема-передачи или иной предусмотренный договором документ, подтверждающий передачу имущества.

В дополнение к общим правилам аренды российское законодательство содержит ряд нормативных документов, регулирующих вопросы сдачи в аренду объектов недвижимости, находящейся в государственной или муниципальной собственности. Федеральное законодательство, устанавливающее указанные правила, представлено следующими нормативно-правовыми актами:

- Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ;
- Федеральным законом «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ;
- Федеральным законом «Об образовании» от 10 июля 1992 г. № 3266-1;
- Распоряжением Министерства государственного имущества РФ «Положение о порядке оформления закрепления административных зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности, передаче их в аренду и безвозмездное пользование» от 23 марта 1998 г. № 252-р.

Полномочия арендодателя при сдаче в аренду недвижимого имущества, относящегося к федеральной собственности, выполняет Государственный комитет РФ по управлению государственным имуществом.

В отношении объектов недвижимости, относящихся к муниципальной собственности, в соответствии со ст. 6 Федерального

закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» сдача их в аренду входит в компетенцию органов местного самоуправления и соответственно регулируется законодательными актами на местах.

Законодательство допускает возможность проведения субъектами РФ аукционов или конкурсов на право аренды объекта недвижимости, находящегося в федеральной или муниципальной собственности. Порядок и условия проведения торгов установлены распоряжением Мингосимущества от 28 июля 1998 г. № 774-р.

Арендная плата во всех случаях зачисляется в соответствующий бюджет по принадлежности объектов собственности.

Министерством архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства приказом от 14 сентября 1992 г. № 209 была утверждена методика определения арендной платы при сдаче в аренду объектов недвижимости (нежилые здания и помещения).

Согласно утвержденной методике при расчете арендной платы базовая ставка корректируется с помощью ряда коэффициентов (коэффициент увеличения затрат в связи с проведением ремонтно-строительных работ в исторической части города, коэффициенты историко-культурной ценности памятников, нормативный коэффициент эффективности капиталовложений и т.д.). Указанные коэффициенты и порядок их применения приведены в приложении к данной методике.

Методика носит рекомендательный характер, а потому в каждом конкретном случае размер арендной платы за нежилые здания (помещения) определяется в договоре аренды по соглашению сторон.

В настоящее время довольно широко распространена аренда жилых помещений под офисы или для других производственных целей. При этом необходимо иметь в виду, что в соответствии со ст. 288 Гражданского кодекса РФ жилые помещения предназначены только для проживания. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Указанный перевод производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Следует отметить и об особом порядке аренды телефонизированных зданий и помещений. В соответствии с Правилами предоставления услуг местными телефонными сетями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. № 1235,

на арендатора должно производиться переоформление договора о пользовании телефонными сетями. Соответствующий порядок применяется и в отношении оплаты коммунальных услуг при аренде зданий и сооружений. Согласно ст. 545 Гражданского кодекса РФ абонент может передавать энергию, принятую им от энергоснабжающей организации через присоединительную сеть, другому лицу (субабоненту) только с согласия энергоснабжающей организации. Это правило распространяется также на отношения, связанные со снабжением тепловой энергией, газом, водой. Таким образом, арендодатель должен иметь документальное подтверждение соответствующих коммунальных служб на заключение договоров с арендаторами – субабонентами.

Несоблюдение данных условий может привести прежде всего к разногласиям с налоговыми органами по вопросам включения в себестоимость продукции (работ, услуг) оплаты арендатором за пользование телефонами и коммунальных платежей, поскольку в этом случае формально оплата производится по договорам, которые были заключены третьим лицом.

1.3.5. Аренда предприятий

По договору аренды предприятия арендодатель обязан передать арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства.оборотные средства (запасы сырья и материалов) передаются арендатору на условиях и в порядке, определенном договором. Принимая во внимание то обстоятельство, что в аренду допускается сдавать имущество непотребляемого характера, указанные оборотные средства должны переходить в собственность арендатора. Арендатору также передаются права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия (товарный знак, фирменное наименование и т.д.).

Арендатору могут передаваться принадлежащие арендодателю права владения и пользования землей, водой и другими природными ресурсами. Передача прав на эти объекты производится в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами.

Пункт 2 ст. 656 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что права арендодателя, полученные им на основании разрешения

(лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

В целях обеспечения прав кредиторов арендодатель обязан (ст. 657 Гражданского кодекса РФ) до передачи предприятия в аренду письменно уведомить об этом кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия. Если кредитор письменно не сообщил арендодателю о своей согласии на перевод долга, то он имеет право в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательств и возмещения причиненных этим убытков. В случае если кредитор не был письменно уведомлен о передаче предприятия в аренду, то он вправе предъявить иск с требованиями о прекращении либо о досрочном исполнении обязательств и о возмещении убытков в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду.

Передача предприятия происходит по передаточному акту (ст. 659 Гражданского кодекса РФ). Для составления передаточного акта обязательно проведение инвентаризации товарно-материальных ценностей и обязательств предприятия, порядок которой определяется Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

1.4. Лизинг в системе арендных отношений

1.4.1. Сущность лизинга

Лизингом признается специфическая операция, предусматривающая инвестирование временно свободных или привлеченных финансовых ресурсов в приобретение имущества с последующей передачей его клиенту на условиях аренды¹. По экономическому

¹ Данное определение, естественно, не является абсолютным. Во многих нормативных документах, а также учебной литературе можно встретить с различными определениями этого понятия, причем нередко противоречащими друг другу. Достаточно подробный анализ сложившегося положения будет приведен ниже.

содержанию лизинговые операции близки к операциям по кредитованию. Лизингодатель стремится получить определенный процент на осуществленную им инвестицию – приобретение имущества и последующая передача его лизингополучателю, тогда как для последнего операция лизинга является одной из форм финансирования приобретения активов.

В наиболее общем виде операция лизинга в ее классическом понимании может быть представлена следующей схемой (рис. 1.1).

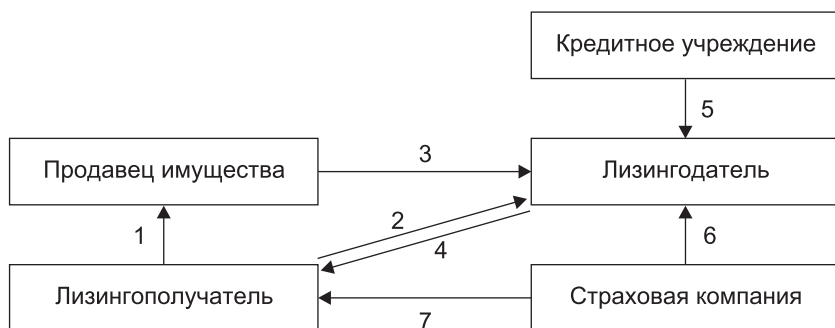


Рис. 1.1. Общая схема лизинговой сделки

Как видно из схемы, лизинговая сделка состоит из нескольких последовательных операций. Нуждающийся в некотором имуществе потенциальный лизингополучатель, предпочитающий в силу ряда обстоятельств приобрести это имущество путем лизинговой сделки, определяет его продавца; как правило, продавец выбирается им самостоятельно (1). После этого он заключает договор с лизинговой компанией (2), согласно которому она приобретает в собственность указанное имущество (3) и сдает его в аренду лизингополучателю (4). Для финансирования сделки лизинговая компания использует собственные ресурсы или обращается за необходимыми средствами в банк или иное кредитное учреждение (5). Объект лизинговой сделки может быть застрахован от рисков утраты (гибели), недостачи или повреждения, причем в качестве страхователя могут выступать как лизингодатель (6), так и лизингополучатель (7).

Возможны и различные модификации типовой лизинговой сделки, а значит, и приведенной схемы; в частности, достаточно

распространена ситуация, когда лизинговая компания и производитель имущества объединяются в одном лице либо производитель имеет подконтрольную ему специализированную лизинговую компанию. Кроме того, порядок расчетов лизингодателя по кредитам, взятым на покупку имущества для передачи лизингополучателю, чаще всего напрямую увязывается с графиком платежей, поступающих от последнего.

Процесс лизинга включает по сути комплекс имущественных отношений, складывающихся в связи с движением имущества между участниками лизинговой операции. Поэтому *лизинг* как экономико-правовая категория представляет собой особый вид предпринимательской деятельности, направленной на инвестирование временно свободных или привлеченных финансовых средств, когда арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность обусловленное договором имущество у определенного продавца и предоставить это имущество арендатору (лизингополучателю) за плату во временное пользование для предпринимательских целей.

В специальной экономической литературе существует весьма обширная и часто достаточно спорная дискуссия относительно экономической и юридической природы данного комплекса взаимоотношений. Многие исследователи приписывают лизингу тысячелетнюю историю, ссылаясь на то, что отдельные элементы лизинговых отношений можно встретить в законодательствах древних государств (Вавилон, государства Шумера и т.д.), а также приводя в пример конкретные исторические события (например, историю о том, как Вильгельм Завоеватель брал в лизинг корабли у пиратов для покорения Англии). Однако, как утверждают в своих работах М.И. Брагинский и В.В. Витрянский, «...экономисты видят лизинг во всех исторических документах, где речь идет об имущественном найме (аренде)...» [Брагинский, Витрянский, с. 554]. Достаточно детальное изучение категории «аренда» в русском дореволюционном праве подтверждает указанный вывод. Сложно усмотреть в существовавших нормах русского гражданского права элементы, описывающие или регулирующие отдельные черты лизинга в его классическом понимании. Все-таки относительно простая хозяйственная практика того времени вполне была удовлетворена наличием регулятивов, касающихся имущественного найма (аренды).

Понятие «лизинг» в трудах современных отечественных исследователей неизменно сопровождается такими характеристиками, как «особый», «специфический» и т.д. Некоторые авторы выделяют лизинг в самостоятельный вид гражданско-правового договора¹, опуская попутно тот факт, что лизинговый бизнес включает процесс заключения несколько различных договоров.

Всевозможные теории и концепции, посвященные лизингу, в принципе сводятся в два направления. Суть первого направления заключается в акцентировании внимания на то обстоятельство, что оригинальность лизинговых отношений в хозяйственной жизни дает основание рассматривать их как особые отношения, являющиеся неким самостоятельным элементом гражданского права (фактически признание самостоятельности договора лизинга). Категория «лизинг» хотя и включает в себя отдельные элементы арендных отношений, по которым она в правовом аспекте может относиться к арендным операциям, тем не менее все же имеет отдельные экономические, а не формальные правовые критерии, позволяющие выделить лизинг в самостоятельную экономическую и правовую категорию.

Согласно другому направлению лизинговая деятельность может быть описана с помощью традиционных правовых институтов: договоров аренды, купли-продажи, займа, поручения и т.д.² Например, несомненное сходство некоторых элементов данного вида бизнеса с арендными операциями привело к появлению подхода, согласно которому договор аренды между лизингодателем и лизингополучателем в комплексе лизинговых отношений рассматривается как договор аренды, наделенный особенностями или чертами, несвойственными общему порядку арендных взаимоотношений. Например, взаимоотношения между лизингодателем и лизингополучателем при лизинге часто накладываются на последнего обязанности, которые свойственны собственнику имущества, но не лицу, временно владеющему и использующему имущество. Кроме того, эволюция взаимоотношений арендатора и арендодателя привела к возникновению особой категории, как правило, имеющей значение для западной правовой и экономической жизни – категории «экономического собственника». Не располагая формальным правом собственности на предмет, аренда-

¹ В частности, такой подход можно видеть в работе см.: [Газман, 1997].

² Подробнее см.: [Гражданское право].

тор в некоторых случаях (например, при долгосрочной, фактически бессрочной аренде) по сути является его полномочным распорядителем. Действительно, часто лизингодатель наделен лишь формальным правом собственности на имущество (он может его и не видеть в течение всего срока лизинга); реально экономическую судьбу имущества, как его эксплуатировать, определяет лизингополучатель (конечно, в договоре между ними прописываются моменты, каким образом лизингополучатель должен эксплуатировать имущество, но они носят скорее общий характер гарантий для лизингодателя, формально являющегося все же собственником имущества, которое он, не исключено, использует в качестве обеспечения по своим обязательствам). Как правило, отношения по вопросам обслуживания и ремонта лизингового имущества напрямую проходят в плоскости «продавец – лизингополучатель», минуя формального собственника, т.е. лизингодателя. Наконец, законодательно во многих странах установлено, что риск гибели имущества, традиционно относящийся к одному из элементов, характеризующих собственника, при лизинге переходит к лизингополучателю.

Заслуживает отдельного упоминания и концепция, согласно которой наличие в договоре лизинга условия о переходе права собственности или возможности приобретения имущества лизингополучателем дает основание квалифицировать его фактически как договор купли-продажи с оплатой в рассрочку. Подобное утверждение, конечно же, не бесспорно; с юридической точки зрения при договоре купли-продажи с оплатой в рассрочку собственность переходит от продавца к покупателю в момент заключения договора, а при лизинге право собственности сохраняется за лизингодателем.

В этом отношении с небольшими оговорками наиболее корректно все-таки направление, позволяющее описать лизинговый бизнес с помощью институтов гражданского права. *Лизинг – это экономическое явление, вид деятельности, но не самостоятельный элемент гражданского права.* Тем не менее в отечественной практике происходит определенное смешение и размежевание категорий «лизинг» и «аренда», характерное исключительно для нашей страны и вызванное существованием терминологических недоразумений в соотношении данных понятий. В определенном смысле указанные категории в экономической и правовой литературе различаются, т.е. отдельными документами введены понятия аренды, финансо-

вой аренды (лизинга), финансового лизинга и др. Поэтому у практических работников, читающих не только отечественную, но и переводную литературу, может сложиться впечатление, что в экономически развитых странах существуют две принципиально различающиеся операции – аренды и лизинга. На самом деле этого нет, поскольку специфическая в классическом варианте трехсторонняя сделка – лизинг, строго говоря, на практике фактически представляет собой *совокупность заключаемых ее участниками самостоятельных договоров* (правда, с небольшой спецификой и некоторыми характерными особенностями). В эту совокупность как минимум входят: договор купли-продажи имущества между поставщиком и лизингодателем, а также договор аренды между лизингодателем и лизингополучателем; в некоторых случаях к указанным договорам добавляются еще договор страхования объекта лизинга и кредитный договор между лизингодателем и финансирующими организациями (банки, фонды и т.д.).

Оставляя на время в стороне дискуссионный вопрос о корректности существования в отечественном гражданском законодательстве (в Гражданском кодексе РФ) такой отдельной категории, как «договор лизинга», и исходя исключительно из соображений удобства восприятия при обсуждении арендных взаимоотношений между лизингодателем и лизингополучателем (на рис. 1.1 – операция (4)) в настоящем разделе мы будем использовать термин «договор лизинга», а не «договор аренды». При лизинговой деятельности, одним из составляющих элементов которой является наличие фактически арендных взаимоотношений между лизингодателем и лизингополучателем, указанные взаимоотношения, как мы уже выяснили, имеют ряд особенностей, отличающих их от общепринятого порядка регулирования договоров аренды. Именно поэтому с целью исключения недоразумений терминологического характера при описании арендных взаимоотношений между лизингодателем и лизингополучателем мы будем пользоваться в данной книге термином «договор лизинга».

Выше были перечислены основные специфические черты арендных взаимоотношений в структуре лизинговых операций: условия о переходе рисков и категория «экономического собственника». Упомянем еще несколько различий между общими правилами арендных операций и арендными взаимоотношениями между лизингодателем и лизингополучателем при лизинговой сделке.

Особенность лизингового бизнеса заключается еще и в том, что арендатору (лизингополучателю) передается не имущество, которое ранее использовал арендодатель (лизингодатель), а новое, специально выбранное и приобретенное по желанию арендатора (лизингополучателя). Как правило, в договоре лизинга между лизингодателем и лизингополучателем специально оговаривается то обстоятельство, что покупатель (лизингодатель) не несет ответственности за выбор имущества, сдаваемого лизингополучателю, и продавца. Указанное обстоятельство, имеющее большое значение при операциях финансового лизинга (особенности терминологии и характеристики этого понятия рассматриваются ниже), направлено исключительно на защиту интересов инвестора – лизингодателя с целью сведения к минимуму возможностей непредвиденного расторжения договора лизинга и подмены взаимоотношений между лизингодателем и лизингополучателем другими категориями, например договором проката. Несомненно, необходимо принимать во внимание тот факт, что любой договор, в том числе и договор лизинга, может быть расторгнут по обоюдному желанию сторон. Тем не менее существование в договоре лизинга условия об ответственности той или иной стороны за выбор имущества и продавца снижает риск расторжения договора по основаниям, предусмотренным в ст. 620 Гражданского кодекса РФ, т.е. по общему порядку взаимоотношения сторон при арендных операциях.

Для лизинговой сделки характерно, что в целом срок аренды предмета лизинга лизингополучателем приближается к сроку службы имущества, однако данное правило не является определяющим. По окончании срока договора лизинга в соответствии с его условиями лизингополучатель вправе приобрести имущество в собственность, возобновить договор на более льготных условиях либо вернуть имущество лизингодателю. В случае лизинговых платежей в течение договора покрывают все затраты лизингодателя по приобретению и сдаче в лизинг имущества, то по окончании договора, как правило, имущество автоматически переходит в собственность лизингополучателя.

Отечественным законодательством (Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» № 164-ФЗ) предусматривается ряд особенностей лизинговых операций.

Во-первых, сумма лизинговых платежей должна покрывать затраты лизингодателя, связанные с приобретением и передачей

предмета лизинга лизингополучателю, а также затраты, связанные с оказанием других предусмотренных договором услуг, и доход лизингодателя. В общую сумму договора лизинга может включаться также выкупная цена предмета лизинга, если договором лизинга предусмотрен переход права собственности.

Во-вторых, лизинг может быть как внутренним, когда все субъекты лизинга являются резидентами Российской Федерации, так и международным, когда один или несколько субъектов лизинга являются нерезидентами согласно законодательству Российской Федерации.

В-третьих, имущество, переданное в лизинг, в течение всего срока действия договора лизинга является собственностью лизингодателя, за исключением имущества, приобретаемого лизинговой компанией за счет бюджетных средств. Условия постановки лизингового имущества на баланс лизингодателя или лизингополучателя определяются по согласованию между сторонами в договоре лизинга.

1.4.2. Экономико-правовые основы лизинговых отношений в России

Лизинговый бизнес – относительно новое для российской хозяйственной практики явление. Впервые нечто сходное с лизингом появилось в России в советское время, когда с помощью подобных операций финансировалось приобретение судов и авиатехники. Однако сделки эти были немногочисленными и занимались ими только несколько полностью государственных организаций, состоящих, как правило, при соответствующих министерствах (Министерство транспорта, Министерство морского флота и т.д.), т.е. о существовании лизинга как некой самостоятельной цельной операции говорить не приходилось. С началом реформ в России были созданы специализированные компании, занимавшиеся финансированием приобретения имущества через долгосрочную аренду, большинство которых были, по сути, лишь отделениями банков.

Первым специальным упоминанием о лизинге следует считать указ Президента Российской Федерации «О развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности» от 17 сентября 1994 г. № 1929, однако конкретных вопросов по организации лизинга он

не содержал. Интересно отметить, что в указе был приведен ряд достаточно спорных положений, которые, к счастью, не были учтены при разработке последующих законодательных актов. Например, допускалось, что предметом лизинга могут быть имущественные права, нематериальные активы, что противоречит самой сути отношений при лизинге. Во многом в указе содержались различные предписания Президента Правительству, министерствам и ведомствам о разработке документов и предложений по лизингу.

По-настоящему первым шагом в развитии лизинговой деятельности в России следует считать выход в свет постановления Правительства РФ от 29 июня 1995 г. № 633, в котором была сформулирована программа развития данного вида деятельности в России и утверждено Временное положение о лизинге. До выхода в свет Гражданского кодекса РФ (часть 2) Временное положение являлось не только первым, но и, по сути, единственным нормативным документом, в котором были приведены основные понятия, характеризующие лизинговую деятельность. Отметим, что в соответствии с указом Президента РФ от 22 апреля 1999 г. № 524 и постановлением Правительства РФ от 12 июля 1999 г. № 794 Временное положение признано утратившим силу.

Свое дальнейшее развитие законодательство о лизинге получило с выходом в свет второй части Гражданского кодекса РФ (действует с 1 марта 1996 г.), ст. 665 которого дает определение финансовой аренды (лизинга) как операции, когда арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. До 1996 г. в соответствии с российским гражданским правом лизинговые операции могли проводиться в качестве сделок, «хотя и не предусмотренных законом, но и не противоречащих ему» (ст. 4 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г., ст. 8 Гражданского кодекса РСФСР 1994 г.). Наличие в финансовой аренде элементов договора купли-продажи и имущественного найма делало возможным применение по аналогии (ст. 10 Гражданско-процессуального кодекса РСФСР, ст. 6 Гражданского кодекса РФ) норм, регулирующих упомянутые виды договоров.

Президентом Российской Федерации 8 февраля 1998 г. был подписан Федеральный закон № 16-ФЗ «О присоединении Рос-

сийской Федерации к конвенции УНИДРУА «О международном финансовом лизинге» (далее – Конвенция). Данная Конвенция разрабатывалась с 1974 г. Международным институтом по унификации частного права (*UNIDROIT* – УНИДРУА). Окончательно ее текст был согласован и принят в 1988 г. на конференции в Оттаве представителями 55 государств.

Основная цель Конвенции – унификация правового регулирования отношений, возникающих в связи с осуществлением сделок финансового международного лизинга. Предметом регулирования Конвенции являются те лизинговые сделки, при которых лизингодатель и пользователь находятся в разных странах и срок лизинга оборудования приближается к сроку его амортизации. Конвенция характеризует классический лизинг, который носит трехсторонний характер: продавец оборудования, лизингодатель и пользователь.

Сферой применения этого международного акта являются сделки финансового лизинга, имеющие следующие характерные черты: (а) лизингополучатель (арендатор) самостоятельно определяет оборудование и его поставщика; (б) оборудование приобретает лизингодателем (арендодателем) с непременно извещением поставщика о последующей сдаче имущества в аренду; (в) величина арендных платежей рассчитывается с учетом возмещения стоимости объекта лизингодателю.

Конвенция устанавливает, что лизингополучатель несет риски порчи и потери имущества, являющегося объектом сделки финансового лизинга. Если принять во внимание, что указанные риски по общему положению возлагаются на собственника, в соответствии с условиями Конвенции именно лизингополучатель (арендатор) выступает фактическим хозяином имущества, осуществляющим полный экономический контроль над ним, хотя формально право собственности в течение договора остается у лизингодателя. Кроме того, в подтверждение данной позиции в соответствии с п. 1 ст. 8 Конвенции лизингодатель освобождается от всякой ответственности перед лизингополучателем в отношении объекта сделки, в то время как при общем порядке арендных операций арендодатель–собственник имущества несет указанную ответственность.

В Конвенции также зафиксированы такие важные положения, как самостоятельный характер финансового лизинга по отношению к традиционному договору аренды. В ней предусмотрено

освобождение лизингодателя – собственника оборудования от ответственности за ущерб или убытки, причиненные этим оборудованием лизингополучателю или третьим лицам. Закреплено право пользователя непосредственно обращаться с претензиями по оборудованию к поставщику (при том, что поставщик не несет ответственности одновременно перед лизингодателем и пользователем за один и тот же ущерб).

Конвенция описывает лишь общие контуры регулирования международных лизинговых сделок, которые могут дополняться участниками в зависимости от конкретных условий. Участники вправе вообще не применять Конвенцию в целом, а также отступать от тех или иных ее положений, кроме специально оговоренных. По сути, данный документ является ориентиром для разработчиков внутреннего лизингового законодательства.

Россия присоединилась к Конвенции с заявлением о том, что «вместо положений п. 3 ст. 8 Конвенции она будет применять нормы своего гражданского законодательства». Право на такого рода заявление предусмотрено ст. 20 Конвенции, а его необходимость вызвана тем, что у России несколько по-иному и в целом строже, чем это предусмотрено п. 3 ст. 8 Конвенции, регулируется ответственность лизингодателя в отношении сохранности оборудования, ответственности перед третьими сторонами за смерть, причинение телесных повреждений или ущерба собственности, имевших причиной использование объекта лизинговой сделки и/или явившихся результатом умысла или неосторожности лизингодателя. Имеется в виду прежде всего ст. 401 Гражданского кодекса РФ, которая устанавливает основания ответственности за нарушение обязательств. Сделанным заявлением, по сути, дополнительно ограждаются интересы отечественных лизингополучателей.

Наконец, процесс создания нормативной базы по лизингу получил свое продолжение 5 ноября 1998 г., когда вступил в силу Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» № 164-ФЗ (далее – Закон). Следует отметить, что в связи с выходом Закона Временное положение о лизинге фактически утратило свою силу, поскольку во многих моментах противоречило ему, однако юридически отмена данного положения была оформлена лишь постановлением Правительства РФ от 12 июля 1999 г. № 794. Выход закона в свет следует считать весьма конструктивным шагом в развитии лизинговой деятельности в России – в нем подробно и всесторонне описывался данный вид бизнеса; кроме того, в це-

лом, но не в деталях, он не противоречит гражданскому законодательству.

Лизинговый бизнес как новое направление в предпринимательской деятельности России требовал постоянного обслуживания принимаемых нормативно-правовых актов, их корректировки с учетом систематического мониторинга за действующей системой нормативных документов, выявления положений, препятствующих развитию лизинга, и их своевременного устранения. Поэтому через четыре года федеральное законодательство о лизинге претерпело два изменения, оформленные принятием новых редакций Закона.

1.4.3. Общие принципы регулирования лизинговых операций

Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» от 1998 г. в 2002–2003 гг. подвергся весьма существенным изменениям в плане классификации операций лизинга, идентификации субъектов лизинговых отношений, возможностей использования и применения лизинговых схем и др. Эти изменения были введены Федеральным законом «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон “О финансовой аренде (лизинге)”» от 29 января 2002 г. Отметим основные положения новой редакции Закона. Сферой применения Закона является лизинг имущества, относящегося к *непотребляемым вещам* (кроме земельных участков и других природных объектов), передаваемых во временное владение и пользование физическим и юридическим лицам.

В соответствии со ст. 3 Закона «предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и прочие имущественные комплексы, здания, сооружения, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности». Так как содержание договора лизинга составляет *временное* пользование чужой вещью (нужно, конечно, принимать во внимание и факт последующего перехода права собственности), то в аренду могут быть сданы лишь непотребляемые вещи. К предмету лизинга предъявляется требование об использовании его исключительно для предпринимательских целей, что соответствует задачам коммерческого договора (ускоренная амортизация нового

оборудования и механизмов, инвестирование свободного капитала и т.д.). Земельные участки и другие природные объекты не могут быть предметом договора лизинга. Данное ограничение объясняется тем обстоятельством, что использование земли и других природных объектов с предпринимательской целью регулируется в первую очередь земельным законодательством.

Таким образом, в качестве предмета лизинга могут выступать именно вещи (предметы) и имущественные комплексы, но не что-либо иное. В этой связи заметим, что на сегодняшний день в специальной экономической литературе встречаются и попросту абсурдные определения, подобные «лизингу персонала» (здесь, вероятно, подразумевается предложение о подборе специалистов определенной квалификации на временную работу с выплатой им установленной заработной платы, а также своеобразного вознаграждения компании, занимающейся предоставлением подобных услуг). Не вдаваясь в подробности касательно экономической или правовой сути данной операции, отметим, что применение подобной формулировки (использование термина «лизинг» в данном контексте) совершенно некорректно. В лизинг можно сдавать лишь то, что принадлежит экономическому субъекту по праву собственности. В этом аспекте использование такого понятия, как лизинг, в применении к работникам по своей абсурдности можно уравнять с замечанием о необходимости учета сотрудников конкретно взятой компании на ее балансе. Очевидно, что ни один экономический субъект не владеет своими сотрудниками (отношения между ними строятся на позициях взаимной договоренности гражданско-правового характера), а потому придумку и озвучивание терминов подобного рода следует отнести исключительно к недостаточной правовой культуре «изобретателей».

Согласно ст. 2 Закона под лизингом понимается совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга. Подчеркнем, что законодательно установлено, что лизинговая деятельность – это инвестиционная деятельность¹.

¹ В соответствии с п. 2. ст. 1 Закона РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» от 26 июня 1991 г. № 1488-1 инвестиционная деятельность – это вложение инвестиций, или инвестирование, и совокупность практических действий по реализации инвестиций. Инвестирование в создание и воспроизводство основных фондов осуществляется в форме капитальных вложений.

Данное обстоятельство имеет чрезвычайно важное значение при определении критериев отнесения сделки к лизингу. В качестве примера приведем случай из практики. Организация, желающая как можно быстрее списать на затраты стоимость своих основных средств (как известно, при лизинге применяется коэффициент ускоренной амортизации имущества 3, т.е. списание на затраты с уменьшением налогооблагаемой прибыли происходит в три раза быстрее), заключила следующие договоры: (а) договор купли-продажи с лизинговой компанией о выкупе основных средств; (б) договор аренды этих основных средств с последующим переходом права собственности по окончании срока.

Таким образом, на практике была применена схема возвратного лизинга, что в принципе допустимо законодательством. Однако далее участники договора – продавец, одновременно являющийся и лизингополучателем, с одной стороны, и лизинговая компания, с другой стороны, – условились о взаимном зачете обязательств по договору купли-продажи и по договору аренды с последующим выкупом. Таким образом, лизингополучатель должен был перечислить лизингодателю, по сути, только его комиссионное вознаграждение. Фактически данная операция была проведена с целью уменьшения корректировки своих налоговых взаимоотношений с бюджетом (напомним, что при лизинге возможно применение ускоренной амортизации). На практике подобная ситуация может быть признана притворной сделкой¹, так как в данной операции отсутствует инвестиционная составляющая, тогда как согласно Закону лизинг – это прежде всего инвестиционная деятельность.

Закон устанавливает, что в качестве лизингодателей могут выступать лишь специализированные лизинговые компании, для которых деятельность по сдаче оборудования в аренду упомянута в учредительных документах, а также физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей. До недавнего времени в соответствии с постановлением Правительства РФ «О лицензировании отдельных видов деятельности» от

¹ В соответствии со ст. 170 Гражданского кодекса РФ притворной сделкой считается сделка, совершенная с целью прикрыть другую сделку. В частности, речь может идти о сделке, экономическое содержание которой не соответствует ее формальному названию. Подобное умышленное несоответствие может быть вызвано намерением получить определенные налоговые или административные льготы.

24 декабря 1994 г. № 1418 осуществление лизинговых операций могло иметь место только на основании лицензии. В настоящий момент после вступления в силу Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 8 августа 2001 г. № 128-ФЗ обязательное лицензирование лизинговой деятельности отменено; для ее осуществления необходима лишь соответствующая запись в учредительных документах. Конечно, здесь уместно говорить о либерализации законодательства и дерегулировании хозяйственных процессов со стороны государства. Тем не менее предоставление излишней свободы действий экономическим субъектам при осуществлении лизинговой деятельности наряду с положительными тенденциями может приводить и к ситуации, описанной выше. Дело в том, что при использовании лизинга отечественное законодательство наделяет субъектов взаимоотношений определенными налоговыми льготами, о которых речь пойдет позже. Таким образом, возникает опасность увеличения числа мнимых сделок лизинга, не имеющих ничего общего с реальным инвестированием, поскольку нормативно-правовая база, регулирующая данный вид бизнеса, всесторонне все еще не проработана. Отсутствие необходимости лицензирования может привести к увеличению компаний, создаваемых лишь для осуществления одной-двух сделок, часто не всегда безупречных с точки зрения законодательства, поскольку теперь для возможности применения налоговых льгот по лизингу достаточна лишь запись в уставных документах организации.

Отмену обязательного лицензирования можно также рассматривать как определенного рода негативный момент для действующих специализированных компаний, занимающихся лизингом. Во-первых, увеличивается число компаний, занимающихся лизингом, что обостряет конкуренцию между ними. Во-вторых, фактически нормативно закреплена практика создания «карманных» лизинговых компаний, т.е. компаний, используемых только для одной сделки. Потенциальные лизингополучатели при наличии источников финансирования (свободных денежных средств) теперь имеют возможность обратиться за услугами лизинга для оптимизации налогообложения не в специализированную компанию, а воспользоваться услугами самостоятельно созданной «карманной» организации.

К существенным условиям договора лизинга Закон относит условие *о четком определении имущества, подлежащего передаче*

в лизинг. По аналогии с арендными договорами можно говорить также о таких существенных условиях, хотя прямо и не прописанных в Законе, как условия о цене (лизинговые платежи) и сроке лизинга. Предыдущая редакция Закона устанавливала десять существенных условий договора, причем некоторые из них уже были разъяснены законодательством и по своему значению не могли претендовать на ранг существенных. Например, существенным условием, т.е. условием, без которого договор считается несогласованным, а значит, не заключенным, в соответствии с законом признавалось положение об указании места и порядка передачи имущества лизингополучателю. В то же время ст. 668 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что при отсутствии такого условия в договоре имущество передается арендатору в месте нахождения последнего. В связи с вышеприведенным упрощение лизинговой процедуры в данном аспекте может рассматриваться как положительный момент.

Законодательство о лизинге на начальной стадии (в том числе и Закон «О лизинге» в первой редакции) устанавливало несколько видов лизинговых договоров. Во многом различная классификация лизинговых сделок с юридической стороны, приводимая в Законе, представлялась спорной или вообще некорректной. Например, фактически не имело никакого смысла разделение лизинга в соответствии с первой редакцией Закона на долгосрочный, среднесрочный и краткосрочный, поскольку лизинг – это специфическая сделка, формально по юридическим аспектам никоим образом не зависящая от продолжительности операции.

На уровне Закона лизинг разделялся на финансовый и оперативный¹. Финансовый лизинг – это вид лизинга, при котором ли-

¹ На наш взгляд, использование термина «оперативный лизинг» представляется не вполне корректным. Вероятно, он был введен в оборот благодаря прямому и не самому удачному переводу англоязычного выражения *operating lease* (вспомним, что, как и многие английские слова, слово *operating* многозначно). В отечественной литературе понятие «оперативный» традиционно увязывается с временным интервалом и подразумевает краткосрочность. Однако понятие *operating lease* никакого отношения к подобной трактовке не имеет; точнее говоря, конечно, могут быть и краткосрочные арендные операции, но в целом временной аспект здесь не является определяющим. Не случайно, в англо-американской практике операционный лизинг определяется как лизинг, не являющийся финансовым (как видим, никакого упоминания о временном параметре здесь нет). Термин «операционный» гораздо точнее отражает суть лизинговой операции в этом случае, которая, повторим, может быть и достаточно протяженной во времени (подробнее см. гл. 4).

зингодатель приобретал в собственность указанное лизингополучателем имущество у определенного продавца и передавал лизингополучателю данное имущество в качестве предмета лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование. При этом срок, на который передавалось имущество лизингополучателю, должен был быть соизмеримым по продолжительности со сроком полной амортизации предмета лизинга или превышать его. Предмет лизинга переходил в собственность лизингополучателя по истечении срока действия договора или до его истечения при условии выплаты лизингополучателем полной суммы, предусмотренной договором лизинга, если иное не предусмотрено договором.

Таким образом, финансовый лизинг – это лизинг с полной окупаемостью арендованных объектов; в качестве определяющих моментов финансового лизинга в Законе выступали условие о сроке и условие о переходе права собственности.

Оперативный (операционный) лизинг – вид лизинга, при котором лизингодатель на свой страх и риск закупал имущество и передавал его лизингополучателю в качестве предмета лизинга на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование. Лизингополучатель не имел права требовать перехода права собственности на предмет лизинга, который вследствие этого мог быть передан в лизинг в течение полного срока амортизации неоднократно. Таким образом, договор оперативного (операционного) лизинга во многом был схож с прокатом. Фактически различие заключалось не в экономической природе, а в формальной стороне; например, имущество, взятое в прокат, должно было использоваться исключительно для потребительских целей.

Последующая редакция Закона отменила подобное деление лизинговых операций, что представляется абсолютно оправданным. Действительно, разделение лизинга на финансовый и оперативный (операционный) в системе гражданского права представляется не совсем верным. Некоторые положения Закона, относящиеся к оперативному лизингу, противоречили или не соответствовали Гражданскому кодексу РФ. Например, ст. 665 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что арендатор (лизингополучатель) в договоре должен определить предмет договора лизинга или указать, что право выбора имущества и продавца предоставлено арендодателю (лизингодателю). В любом случае та-

кое указание в договоре должно присутствовать, т.е. объект имущества приобретает лизингодателем целенаправленно по заявлению лизингополучателя. С другой стороны, в соответствии с законом при оперативном лизинге имущество приобреталось лизингодателем на свой страх и риск и, кроме того, могло быть сдано в лизинг неоднократно.

Однако основной причиной удаления подобной классификации из гражданского законодательства является то, что подобные категории (финансовый и оперативный лизинг) – это категории бухгалтерского учета (на самом деле разделение лизинга на финансовый и оперативный играет очень большую роль для техники бухгалтерского учета объекта имущества, о чем будет изложено в следующих главах), а с правовой точки зрения обе категории едины. Совершенно очевидно, что деление комплекса арендных операций, в том числе опосредованно, и лизинга на финансовую и операционную категории безусловно важно и необходимо, однако следует также принимать во внимание целесообразность подобного деления в различных областях законодательства и хозяйственной практики. Характеризуя юридическую сторону лизингового бизнеса, можно говорить об однородности правовых аспектов данной операции для ее участников; в любом случае, при любых условиях договоров, составляющих лизинговую операцию, правовые характеристики сторон-участников остаются неизменными – собственником имущества всегда является лизингодатель, имущество используется лизингополучателем на условиях аренды, причем вне зависимости от сроков, стоимости и т.д. Иная картина складывается в приложении к бухгалтерскому учету лизинговых операций. Применение широко известного принципа бухгалтерского учета о приоритете содержания операции перед ее формой в зависимости от экономических условий лизинговых (арендных) операций может по-разному трактовать указанные операции применительно к технике ведения их бухгалтерского учета. Не случайно, как мы убедимся впоследствии, деление арендных взаимоотношений на финансовую и операционную категории наблюдается в западных странах лишь в приложении к бухгалтерскому учету, а не в структуре гражданского законодательства. Принимая во внимание вышеизложенное, изъятие из новой редакции Закона статей, посвященных разделению лизинга на финансовый и оперативный (операционный), с одной стороны, несомненно представляется положительным обстоятельством.

ством; однако, с другой стороны, в бухгалтерских регулятивах указанная классификация отражения не нашла.

В настоящее время новая редакция Закона подразделяет лизинг на *внутренний*, когда лизингодатель и лизингополучатель являются резидентами Российской Федерации, и *международный*, когда кто-либо из участников является нерезидентом. При осуществлении операций международного лизинга, когда лизингополучатель или лизингодатель являются нерезидентами Российской Федерации, в дополнение к Закону «О финансовой аренде (лизинге)» следует руководствоваться уже упоминавшейся Конвенцией *UNIDRUA* о международном финансовом лизинге.

Деление лизинга на внутренний и внешний происходит из-за валютных ограничений в отечественном законодательстве при осуществлении операций международного лизинга. Расчеты по сделкам международного лизинга осуществляются в соответствии с Законом «О валютном регулировании и валютном контроле» от 9 октября 1992 г. № 3615-1. Согласно данному Закону к операциям, связанным с движением капитала, относят сделки, при которых расчеты между резидентами и нерезидентами в валюте по экспорту и импорту товаров (работ, услуг) превышают 180 дней. Таким образом, осуществление расчетов по сделкам долгосрочного лизинга при экспорте или импорте лизинговых услуг требует получения лицензии Банка России на совершение указанных операций. В то же время в ст. 34 Закона «О финансовой аренде (лизинге)» субъектам международного лизингового договора независимо от срока его действия предоставлено право осуществлять свою деятельность без получения соответствующей лицензии, однако предпринятая попытка облегчить валютный режим в данном случае, к сожалению, пока не получила необходимого завершения в нормативно-правовых актах Центрального банка РФ. Также не подвергся корректировке и Закон «О валютном регулировании и валютном контроле».

Похожая картина наблюдается и в таможенном законодательстве. С практической точки зрения вопросы таможенного регулирования являются одними из определяющих при осуществлении операций международного лизинга и в случае импорта объекта лизинга российским лизингодателем. Однако предоставленные современным таможенным законодательством льготы, как правило, характеризуются сложным механизмом их применения, а также содержат множество неурегулированных вопросов и не-

удобств для хозяйствующих субъектов. Например, при ввозе оборудования, приобретенного у поставщика-нерезидента для передачи его в оперативный лизинг на небольшой срок, лизингодатель может воспользоваться следующей таможенной льготой.

Таможенный кодекс РФ (ст. 212) устанавливает, что при «временном импорте товаров в Российскую Федерацию на период до двух лет» может уплачиваться пошлина в размере 3% от суммы всех таможенных платежей, которые в обычном порядке необходимо вносить ежемесячно при ввозе товаров на таможенную территорию Российской Федерации. Данная сумма выплачивается в течение периода «временного импорта». Однако порядок применения этой льготы вызывает ряд спорных моментов, приводящих к снижению эффективности лизинговых операций. Так, нерезидент, в данном случае продавец имущества, должен иметь своего представителя в Российской Федерации, выполняющего роль агента. В случае если оборудование не вывозится из России в срок, оно может быть арестовано, так как фактически находится на таможенной российской территории нелегально; в принципе можно озаботиться продлением сроков «временного импорта», однако соответствующая процедура довольно трудоемка.

Указанные обстоятельства на практике приводят к тому, что для участников сделки целесообразным представляется уплачивать таможенные платежи в соответствии с общепринятым порядком.

1.4.4. Стороны договора лизинга

Классическая операция лизинга предполагает трех лиц: продавца (изготовителя) имущества, его приобретателя (лизингодателя) и лизингополучателя. Участники лизинговой сделки связаны между собой не одним, а, как правило, двумя договорами. Лизингодатель заключает с продавцом выбранного лизингополучателем имущества договор купли-продажи, а с лизингополучателем – договор лизинга. Оба договора взаимосвязаны. Как уже отмечалось, лизингополучатель, а не лизингодатель осуществляет выбор продавца и согласовывает все условия договора купли-продажи (на практике встречается даже трехсторонние договоры купли-продажи, при оформлении которых помимо подписей покупателя и продавца предусмотрена и подпись лизингополучате-

ля, однако по своей сути это некорректно; присутствие подписи лизингополучателя в договоре купли-продажи должно носить ознакомительный или согласовательный характер). Данное обстоятельство подчеркивает, что именно лизингополучатель, являясь конечным приобретателем объекта сделки, выступает инициатором приобретения именно этого имущества у конкретного продавца.

В классической лизинговой сделке взаимоотношения между субъектами лизинга строятся по следующей схеме: потенциальный (будущий) лизингополучатель, заинтересованный в получении конкретных и определенных видов имущества (оборудования, техники и т.п.), самостоятельно на основе имеющихся у него информации, опыта, рекомендаций, результатов предварительно достигнутых соглашений подбирает располагающего этим имуществом поставщика. В силу недостаточности собственных средств и ограниченного доступа к кредитным ресурсам для приобретения имущества в собственность или отсутствия необходимости в обязательной покупке имущества лизингополучатель обращается к потенциальному (будущему) лизингодателю, имеющему необходимые средства, с просьбой об участии его в сделке. Это участие лизингодателя может выражаться в следующем:

- лизинговая компания проверяет соответствие цены, которую согласовал лизингополучатель, текущему рыночному уровню (нередко лизинговые компании имеют достаточно существенные скидки у дилеров, например крупные дилеры автомобильного рынка Санкт-Петербурга предоставляют исключительно лизинговым компаниям скидки до 10%);
- лизингодатель покупает необходимое лизингополучателю имущество у поставщика или производителя на основе договора купли-продажи в собственность лизинговой компании;
- лизингодатель передает купленное имущество лизингополучателю во временное пользование на оговоренных в договоре лизинга условиях.

К прямым участникам лизинговой сделки, т.е. к субъектам лизинга, относятся: (а) лизинговые фирмы и компании, выступающие в роли лизингодателя; (б) производственные предприятия-лизингополучатели; (в) поставщики объектов сделки (оборудования, техники, другого имущества), т.е. продавцы.

В нормативных документах определены базовые понятия в контексте лизинговых операций. Именно этой терминологии мы и будем придерживаться в рамках данной книги.

Лизингодатель – это физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных и (или) собственных средств приобретает в ходе реализации договора лизинга в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга.

Лизинговые компании – это коммерческие организации, создаваемые в форме акционерного общества или других организационно-правовых формах, выполняющие в соответствии с учредительными документами и лицензиями функции лизингодателей.

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

Продавец лизингового имущества – это предприятие, являющееся изготовителем машин и оборудования, или другое юридическое лицо, или гражданин, продающие имущество, являющееся объектом лизинга.

Косвенными участниками лизинговой сделки выступают коммерческие и инвестиционные банки, кредитующие лизингодателя и выступающие гарантами сделок, страховые компании, посредники, лизинговые брокеры.

Финансирование приобретения лизингового имущества осуществляется лизингодателями (лизинговыми компаниями) за счет собственных или заемных средств. До принятия новой редакции закона в лизинговом бизнесе был наложен запрет на совмещение функций его участниками. В частности, лизингополучатель и кредитор не могли выступать в одном лице. Это правило весьма ощутимо ограничивало лизинговый бизнес, так как не позволяло приобретателю имущества самостоятельно финансировать лизинговую операцию с целью удешевления сделки.

Лизинг имеет сходство с кредитом, предоставленным на покупку оборудования. Действительно, лизинг можно рассматривать как имущественные отношения на основе предоставления кредита лизинговой компанией лизингополучателю на условиях срочности, возвратности, платности. Однако это только одна из характеристик лизинга. Другая основная характеристика ба-

зируется на отношениях собственности. При лизинге собственность на имущество сохраняется за лизингодателем, а лизингополучатель приобретает его лишь во временное пользование, т.е. право пользования имуществом отделяется от права владения им. За обладание этим правом лизингополучатель платит лизинговой компании лизинговые платежи, размер, вид и график перечисления которых определяются условиями лизингового договора.

1.4.5. Права и обязанности сторон по договору лизинга

Права и обязанности участников лизинговой операции регулируются гражданским законодательством, Законом «О финансовой аренде (лизинге)» и собственно лизинговым договором. Как правило, единственной обязанностью лизингодателя в договоре оговаривается обязанность приобрести у продавца в собственность имущество и передать его во временное владение и пользование лизингополучателю на установленный договором срок, а также оказать комплекс дополнительных услуг, непосредственно связанных с заключением и реализацией договора лизинга (например, регистрация транспортного средства, являющегося предметом лизинга).

В отличие от лизингодателя лизингополучатель наделяется соответственно более широким кругом обязанностей. К ним, как правило, относятся обязанности о своевременной приемке имущества, своевременной страховке (если условия договора возлагают эту обязанность на лизингополучателя), своевременной оплате лизинговых платежей, осуществлении планового и технического обслуживания имущества, использовании имущества только по соответствующему назначению и т.д.

Лизингодатель наделяется правом изъятия предмета лизинга из владения и пользования лизингополучателя в случаях, предусмотренных законодательством и договором лизинга. Как правило, к таким случаям относят ситуации, когда:

- условия пользования имуществом лизингополучателем не соответствуют назначению, указанному в договоре лизинга;
- лизингополучатель не поддерживает имущество в исправном состоянии, что ухудшает его потребительские качества;

- нет возможности произвести бесспорное взыскание, предусмотренное ст. 13 Закона «О финансовой аренде (лизинге)».

Кроме того, хотя лизингополучатель и не находится в договорных отношениях с продавцом имущества, однако он наделен по отношению к нему рядом прав и обязанностей. Согласно ст. 668 Гражданского кодекса РФ «если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, имущество, являющееся предметом этого договора, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего. В случае, когда имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды, не передано арендатору в указанный в этом договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков». Размер убытков исчисляется по общим правилам, установленным ст. 15 Гражданского кодекса РФ, которая гласит: «... под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)».

Особенностью договора лизинга является возможность предъявления лизингополучателем требований о качестве и комплектности имущества, составляющего предмет договора лизинга, сроках его поставки, а также иных требований, вытекающих из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и лизингодателем, непосредственно продавцу имущества (ст. 670 Гражданского кодекса РФ, ст. 10 п. 2 Закона «О финансовой аренде (лизинге)»). При этом в случае ненадлежащего исполнения условий договора купли-продажи лизингополучатель наделяется правами и несет обязанности, как если бы он был покупателем в договоре купли-продажи соответствующего имущества; а именно, он имеет право: отказаться от всего переданного имущества; потребовать заменить имущество, не соответствующее условиям договора купли-продажи, имуществом, предусмотренным договором; потребовать недостающее количество имущества и т.п. Единственное, что не возлагается на лизингополучателя, – это обязанность оплатить приобретенное имущество.

Однако лизингополучатель согласно ст. 670 Гражданского кодекса РФ не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия лизингодателя в случае нарушения продавцом своих обязательств (например, поставка имущества ненадлежащего качества). Ставить вопрос о расторжении договора купли-продажи могут лишь его прямые участники: продавец и лизингодатель.

Поскольку в большинстве случаев ответственность за выбор продавца лежит на лизингополучателе, если иное не предусмотрено договором лизинга, лизингодатель не отвечает перед лизингополучателем за невыполнение продавцом его обязанностей по договору купли-продажи, за исключением тех случаев, когда выбор продавца в соответствии с условиями договора лизинга осуществлял лизингодатель. В случае выбора продавца лизингодателем последний несет перед лизингополучателем солидарную ответственность с продавцом за исполнение условий договора купли-продажи (ч. 2, ст. 670 Гражданского кодекса РФ).

Особенность лизинговой деятельности проявляется и в том, что в обязанности лизингодателя в договоре купли-продажи с продавцом имущества входит указание на приобретение имущества с целью сдачи его в аренду конкретному лизингополучателю (ст. 667 Гражданского кодекса РФ). Такое указание наряду с другими условиями договора купли-продажи и аренды (лизинга) придает ясность отношениям по лизингу, что важно для правильного применения норм гражданского законодательства. Отсутствие указания о цели приобретения имущества не влияет на действительность договора, но может быть основанием для требования возмещения убытков. Данное обстоятельство имеет большое значение, например, для гарантийного обслуживания предмета лизинга (покупателем выступает одно лицо, а фактически имуществом пользуется другой).

По общему правилу риск случайной гибели или случайной порчи имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. В процессе лизинговой сделки собственником имущества остается лизингодатель. Однако риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества несет лизингополучатель с момента передачи ему имущества, если иное не предусмотрено договорными отношениями между ними (ст. 669 Гражданского кодекса РФ и ст. 22 Закона «О финансовой аренде (лизинге)»).

Необходимо отметить, что узкоспециализированные лизинговые компании обычно имеют дело с одним видом товара (легковые автомобили, контейнеры и др.) или с товарами одной группы стандартных видов (строительное оборудование, оборудование для текстильных предприятий и т.п.). Универсальные лизинговые фирмы передают в аренду (лизинг) разнообразные виды машин и оборудования. Они предоставляют лизингополучателю право выбора поставщика необходимого ему оборудования, размещения заказа и приема объекта сделки. Техническое обслуживание и ремонт осуществляет поставщик либо сам лизингополучатель. При этом лизингодатель на правах владельца имеет право осмотреть имущество и проверить комплектность. После ввода объекта в эксплуатацию лизингодатель подписывает протокол приемки объекта. Если протокол приемки содержит перечень недостатков, обнаруженных при приемке, как правило, составляется дефектная ведомость и лизингодатель поручает поставщику устранение их в течение определенного срока. Лизингодатель имеет право систематически проверять состояние сдаваемого в наем оборудования и правильность его эксплуатации.

При организации лизинговой операции лизингополучатель, как правило, принимает на себя следующие обязанности:

- произвести приемку объекта сделки непосредственно при поставке, обеспечить все необходимые технические и правовые условия приемки;
- осуществить монтаж и ввод объекта в эксплуатацию, если это не входит в обязанности поставщика;
- подтвердить комплектность поставки, качество работы оборудования и достижение проектной мощности;
- при обнаружении недостатков их перечень указать в протоколе приемки и сообщить лизингодателю.

Лизингополучатель может получить следующие услуги от лизингодателя: технические услуги, связанные с организацией транспортировки объекта лизинга к месту его использования клиентом, монтажом и наладкой сданного в лизинг оборудования, техническим обслуживанием и текущим ремонтом оборудования; консультационные услуги по вопросам налогообложения, оформления сделки и др.

Говоря о правах и обязанностях сторон лизинговой сделки, следует упомянуть о таком немаловажном моменте, как обязанность лизингодателя предупредить лизингополучателя о всех пра-

вах третьих лиц на предмет лизинга (ст. 18, п. 3 Закона «О финансовой аренде (лизинге)»). Существующая практика лизинговой деятельности основана на приобретении лизингодателем предмета лизинга за счет кредитных ресурсов. Приобретенное и сданное в лизинг имущество является, как правило, обеспечением по кредиту, т.е. находится в залоге. Совершенно очевидно, что если рассматривать конкретную лизинговую сделку за счет кредитных ресурсов обособленно, то цепочка платежей выглядит следующим образом: с одной стороны, имеем платежи от лизингополучателя к лизингодателю, а с другой стороны – платежи от лизингодателя к кредитору сделки (банку). В случае когда нарушается первое звено цепи, т.е. лизингополучатель перестает платить лизингодателю, в связи с чем последний не может выполнить свои обязательства перед кредитором, имущество, являющееся предметом лизинга, последовательно изымается у участников сделки – вначале у лизингополучателя в соответствии с договором лизинга, а в дальнейшем у лизингодателя, являющегося ответчиком по кредитному договору.

Сложнее обстоит дело в ситуации, когда лизинговая компания не может по тем или иным случаям (как правило, из-за неудовлетворительного финансового планирования) вернуть кредит даже при условии, что лизингополучатель полностью и своевременно исполнял свои обязательства перед лизингодателем, т.е. цепочка платежей нарушается на втором ее звене – между лизингодателем и кредитором. В этой ситуации кредитор может изъять имущество у лизингополучателя с целью обеспечения своих требований по кредитному договору. Таким образом, данное обстоятельство является неизбежным фактором риска в лизинговом бизнесе, которому подвергается лизингополучатель. Даже добросовестно исполняя свои обязательства по договору, лизингополучатель может лишиться полученного им по договору имущества. Отечественное законодательство в данной ситуации конкретный порядок действий не прописывает, поэтому с целью избежания недоразумений и сложных судебных разбирательств действия сторон при подобных ситуациях должны четко указываться в договоре.

С другой стороны, имущество, полученное от лизингодателя, не может использоваться лизингополучателем в качестве залога, даже если оно не обременено залогом у кредитора. Дело в том, что в соответствии с требованиями бухгалтерского учета

лизинговое имущество может находиться на балансе лизингополучателя, хотя и не принадлежит ему по праву собственности. В случае если в отношении лизингополучателя возбуждена процедура банкротства, лизинговое имущество должно в бесспорном порядке быть возвращено лизингодателю, даже если учет его осуществляется на балансе лизингополучателя (при составлении ликвидационного баланса оно не должно приниматься во внимание). Подобные действия на Западе служат существенной гарантией соблюдения интересов лизингодателя (в любом случае лизингодатель получит либо лизинговые платежи, либо имущество обратно и, в свою очередь, будет в состоянии рассчитаться с кредитором под данную сделку). В отечественной практике, к сожалению, подобный механизм еще не отработан полностью, лизингодатели требуют дополнительного обеспечения или поручения от лизингополучателей, что в принципе снижает эффективность лизинга.

Во многих учебных изданиях и практических руководствах одним из преимуществ лизинга называется еще и то, что в отличие от кредита здесь не требуется дополнительных гарантий, обеспечения или поручительств, так как имущество находится в собственности лизингодателя. Отечественная практика ведения бизнеса, к сожалению, еще не достигла такого уровня, поэтому потенциальным лизингополучателям приходится сталкиваться с теми же трудностями по оформлению лизинга, что и при попытке получения кредита.

В заключение систематизируем основные положения, полученные в результате проведенного анализа.

Во-первых, следует отметить уже ставшие традиционными для российского законодательства противоречия, встречающиеся в нормативно-правовых актах. Особенно это проявляется при осуществлении лизинговых сделок ввиду имеющихся противоречий между Гражданским кодексом РФ, действующими таможенным и валютным законодательствами, Законом «О финансовой аренде (лизинге)» и др. Тем не менее надо отдать должное разработчикам новой редакции Закона. Постепенно из него удаляются противоречия с гражданским законодательством, опускаются некорректные деления и классификации.

Во-вторых, при рассмотрении юридической стороны лизинговых сделок можно отметить определенную условность приведенной в Гражданском кодексе РФ классификации видов аренды.

Эта условность выражается в том, что отдельные виды арендных договоров в некоторых случаях фактически подменяют друг друга и не имеют четко выраженного различия по основным экономическим категориям. Чрезвычайно близок к лизингу по своему содержанию договор проката, поскольку сдача имущества в аренду является основным видом деятельности в обоих случаях. В некотором смысле существующее в отечественном законодательстве разделение указанных видов договоров представляется условным, вызванным в большей степени формальными признаками, нежели различиями по экономическому содержанию (например, ограничение срока проката одним годом и возможность пользования лизинговым имуществом в течение срока, установленного договором, запрещение выкупа имущества при прокате и установление такого права при лизинге и т.д.).

В-третьих, выделение лизинга как самостоятельной операции в Гражданском кодексе РФ в части, посвященной аренде, в некотором роде не является абсолютно корректным, поскольку указанная сделка на практике фактически представляет собой совокупность заключаемых ее участниками самостоятельных договоров, в которую, как минимум, входят договор купли-продажи имущества между поставщиком и лизингодателем, а также договор аренды между лизингодателем и лизингополучателем. В некоторых случаях к указанным договорам добавляются еще договор страхования объекта лизинга и кредитный договор между лизингодателем и финансирующими организациями (банки, фонды и т.д.). Таким образом, лизинг – это вид деятельности, но не категория гражданского законодательства, и он должен регулироваться законами, а не Гражданским кодексом.

В-четвертых, термин «финансовая аренда», который в Гражданском кодексе РФ приравнен к термину «лизинг», по своей сути вообще не является категорией гражданского законодательства, а в большей степени соответствует бухгалтерской практике.

Глава 2

УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ АРЕНДНЫХ И ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ

2.1. Методология бухгалтерского учета операций текущей аренды

Как было показано в предыдущей главе, правовая оценка арендных договоров многоаспектна, что определяется сложностью и многообразием вариантов арендных операций. Не менее сложны и вопросы методологии их учета. Отметим прежде всего, что бухгалтерская трактовка данного комплекса операций основывается на одном из основополагающих принципов бухгалтерского учета – принципе приоритета содержания перед формой¹. Иными словами, бухгалтерская трактовка арендных операций должна по возможности предполагать синтез юридического и экономического аспектов этих операций, однако приоритет все же должен принадлежать экономическому содержанию договора над его формой, условиями или иными формальными признаками.

Как и при заключении любого договора, условия арендного соглашения могут достаточно широко варьировать. Период действия договора может быть от нескольких дней до ожидаемого полного срока службы имущества, оцениваемого обычно годами. Арендные платежи фиксируются постоянной величиной или изменяются от периода к периоду. Обязанности по техническому содержанию имущества, страхованию, осуществлению всех видов ремонтов могут быть возложены в соответствии с договором либо на арендатора, либо на арендодателя.

Некоторые варианты арендных отношений, широко применяемые на Западе, стали получать определенное распространение в России лишь в последние годы. Этот процесс сопровождается не

¹ О постулатах и принципах бухгалтерского учета см.: [Ковалев, 2004, с. 166–182].

только появлением новых регулятивов в отношении подобных вариантов, но и новых дефиниций, например таких, как «лизинг», «финансовая аренда», «финансовый лизинг» и др. Несложно заметить, что эти дефиниции в отечественной системе учета в определенной степени расходятся по своей сути со своими аналогами в экономически развитых странах. Рассмотрим эту проблему более подробно.

Отечественной практикой учета до недавнего времени выделялись следующие формы (виды) аренды: текущая аренда, долгосрочная аренда (аренда с правом выкупа) и финансовая аренда (лизинг).

Текущая аренда (иногда ее называли краткосрочной арендой) рассматривалась как договорные отношения, при которых имущество передавалось арендатору на срок, существенно меньший нормативного срока службы имущества. Это обстоятельство позволяло арендодателю неоднократно сдавать имущество в аренду. Арендванное имущество учитывалось арендатором на забалансовом счете.

Долгосрочная аренда – это арендные отношения, условия которых свидетельствовали об отсутствии у арендодателя намерений сдавать имущество в аренду неоднократно. В частности, одним из таких условий являлся срок аренды, близкий к нормативному сроку службы имущества. Иногда договор долгосрочной аренды содержал в себе условия о переходе права собственности на арендованное имущество по окончании договора или при условии внесения арендатором всей обусловленной договором цены. Учет этого вида аренды производился арендатором по той же схеме, что и учет приобретения имущества с отсрочкой платежа, т.е. арендованное имущество в течение всего срока договора учитывалось на балансе арендатора, хотя и не являлось его собственностью.

Лизинг как конкретная операция определена в российском гражданском законодательстве (этот аспект был подробно рассмотрен в гл. 1 книги); также определен и порядок бухгалтерского учета договоров лизинга (приказ Минфина РФ «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» от 17 февраля 1997 г. № 15). Отличительной особенностью учета операций лизинга является тот факт, что этот приказ предоставляет арендатору и арендодателю право выбора, у кого из них арендованное имущество будет числиться на балансе.

С 1 января 1998 г. вступило в силу Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств»¹, параграф 6 которого был посвящен вопросам учета арендованных основных средств. В развитие данного документа Минфином РФ был выпущен приказ от 20 июля 1998 г. № 33н «Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств», в котором достаточно подробно были приведены основные подходы к классификации и учету арендных операций. Помимо упомянутых нормативных документов отдельные вопросы о порядке учета арендных операций встречаются в Плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности (приказ Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н). Введение указанных документов несколько изменило порядок классификации арендных отношений. В частности, Минфином РФ фактически было исключено понятие «долгосрочная аренда с правом выкупа». До перехода в собственность арендатора действовал порядок, который был установлен для текущей аренды, а именно: переданные в аренду объекты, независимо от того на какой срок заключен договор, числились на балансе арендодателя. В то же время был сохранен отдельный порядок учета объекта финансовой аренды (лизинга). Приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. № 26н было утверждено новое Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, в котором вся информация по учету арендованных основных средств была исключена (в то же время в Методических указаниях вопросы учета аренды остались без изменений). Таким образом, при организации бухгалтерского учета арендных операций в настоящее время рекомендовано пользоваться следующими нормативными документами:

- Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ (с изменениями);
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть вторая (Федеральный закон от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ (с изменениями))²;

¹ Регулятив ПБУ 6/97, утвержденный приказом Минфина РФ от 3 сентября 1997 г. № 65н, позднее был переработан и заменен другим нормативным актом – ПБУ 6/01, введенным в действие приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. № 26н.

² Само по себе налоговое законодательство не содержит требований по ведению бухгалтерского учета арендных операций, однако отдельные его положения в той или иной форме учитываются, например, в части организации амортизационной политики. Стремление большинства отечественных бухгалтеров к унификации налогового и бухгалтерского учета приводит к распространению требований налогового законодательства на процедуру ведения учета.

- Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ (с изменениями);
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н (с изменениями);
- Приказ Минфина РФ «Об утверждении методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств» от 20 июля 1998 г. № 33н (с изменениями);
- Приказ Минфина РФ «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» от 17 февраля 1997 г. № 15 (с изменениями).

2.1.1. Бухгалтерский учет операций текущей аренды у организации-арендодателя

С целью систематизации и более наглядного изложения учетных записей целесообразно рассматривать учет арендных операций по отдельным относительно обособленным разделам: (а) учет сданного в аренду имущества; (б) учет расчетов по договору аренды; (в) учет ремонта и осуществления капитальных вложений в арендованное имущество; (г) учет аренды предприятия как имущественного комплекса; (д) учет выкупа (возврата) арендованного имущества.

2.1.1.1. Учет сданного в аренду имущества

Объект текущей аренды всегда учитывается на балансе арендодателя. В соответствии с п. 84 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств имущество, предоставляемое арендатору за плату во временное пользование, подлежит обособленному отражению в бухгалтерском учете у арендодателя. Арендодатель продолжает учитывать его в составе собственных основных средств на счет 01 «Основные средства», а для целей аналитического учета, как правило, информация о данном имуществе обособляется на отдельном субсчете.

Планом счетов финансово-хозяйственной деятельности также предусмотрен счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности», на котором обобщается информация о наличии и движе-

нии вложений организации в часть имущества, здания, помещения, оборудование и другие ценности, имеющие материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода. Однако, как следует из описания данного счета, на нем должна отражаться информация о *специально приобретенных* для сдачи в аренду объектов имущества. Если актив уже числился в составе основных средств, то при передаче его в аренду перенос стоимости на счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности» не является обязательным. Следует отметить, что принципиальных различий по ведению учета сдаваемого в аренду имущества на счете 01 «Основные средства» или на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности» нет. Выбор того или иного варианта должен диктоваться исключительно целесообразностью для хозяйственной практики организации. В качестве примеров приведем возможность обособленного отражения для аналитических целей (а) имущества, которое использовалось в основном производственном процессе и эксплуатировалось ранее организацией, и (б) имущества, переданного во временное владение и пользование другой стороне с целью получения дохода.

2.1.1.2. Учет расчетов по договору аренды

Учет расчетов по договору аренды осуществляется арендодателем на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» или на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты по арендной плате».

В первом варианте средства, причитающиеся арендодателю от сдачи имущества в аренду, отражаются им по кредиту счета 90 «Продажи» в корреспонденции со счетом 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками». Указанный порядок учета арендных операций применяется организациями, для которых сдача имущества в аренду является постоянной предпринимательской деятельностью, о чем свидетельствует соответствующая запись в Уставе предприятия; в частности, это предприятия, осуществляющие сдачу имущества в прокат. Следует отметить, что в эту же группу входят и специализированные лизинговые компании, вопросы бухгалтерского учета у которых будут рассмотрены ниже.

Что касается второго варианта, то заметим, что счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» используется лишь в случае, когда доходы от сдачи имущества в аренду учитываются в составе операционных доходов и отражаются на счете 91 «Прочие доходы и расходы». Соответственно расходы арендодателя по содержанию имущества рассматриваются как операционные расходы и отражаются по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Арендатор в погашение задолженности по арендной плате может передать арендодателю продукцию или выполнить определенные работы (подробнее см. п. 2 ст. 614 Гражданского кодекса). В этом случае арендодатель имеет право на возмещение из бюджета сумм налога на добавленную стоимость, полученного от арендатора, но только при соблюдении следующих условий.

Во-первых, выполненные работы или оказанные услуги должны иметь производственный характер для арендодателя (арендодатель должен быть плательщиком налога на добавленную стоимость в части оказания услуг по аренде), а полученное имущество – относиться к имуществу, используемому в производственном процессе.

Во-вторых, в соответствии с п. 2 ст. 173 Налогового кодекса РФ вычетам подлежат только суммы налога, предъявленные налогоплательщику и уплаченные им при приобретении товаров (работ, услуг). Поэтому если арендатор обязуется в качестве арендного платежа выполнить определенные работы, оказать услуги или поставить продукцию, то право на зачет (возмещение) налога на добавленную стоимость по указанным товарам, работам, услугам возникает у арендодателя не ранее момента начисления в бюджет сумм НДС по арендной плате.

Пример 2.1

Организация-арендодатель сдает в аренду оборудование, первоначальная стоимость которого составляет 80 000 руб.; нормативный срок эксплуатации 10 лет; срок действия договора – 3 года; ежегодная сумма арендной платы – 11 800 руб. (в том числе НДС в сумме 1800 руб.). Иные затраты арендодателя по договору составляют 1000 руб. в год (заработная плата, отчисления в страховые фонды и т.д.). Износ начисляется линейным способом. Для целей налогообложения арендодатель использует кассовый метод при расчетах с бюджетом.

Отразим указанные операции по счетам в учете арендодателя, принимая во внимание следующие обстоятельства.

Вариант 1. Сдача имущества в аренду является уставной формой деятельности арендодателя.

Вариант 2. Доходы арендодателя от арендных операций рассматриваются им в составе операционных доходов.

Вариант 3. Арендодатель в качестве арендного платежа получает от арендатора материалы, используемые им впоследствии в производственной деятельности.

Поскольку в работе в примерах часто используются счета бухгалтерского учета, для экономии места мы ограничились приведением номеров счетов, опуская их полные наименования, которые при необходимости читатель может найти в Плате счетов финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н (с изменениями). Кроме того, для упрощения финансовый результат по операциям рассчитывается раз в год, а не ежемесячно. Приведем систему отражения бухгалтерских записей в учете организации-арендодателя в условиях данного примера (табл. 2.1).

Любопытная ситуация возникает в том случае, когда арендатор в качестве арендной платы уступает арендодателю право требования (дебиторскую задолженность)¹. Цессионарий, в нашем случае организация-арендодатель, отражает перешедшие требования в полном объеме по дебету счетов учета дебиторской задолженности, после чего производится зачет начисленной арендной платы.

В случае если покупатель имущественных прав (цессионарий) приобретает указанные права с дисконтом², разница между общей суммой переданного права и ценой приобретения требова-

¹ Согласно ст. 382 Гражданского кодекса РФ одним из способов передачи лиц в обязательстве является уступка права требования (дебиторской задолженности), так называемая цессия, представляющая собой соглашение, по которому одна сторона (цедент) переуступает в пользу другой стороны (цессионария) свое право требовать от должника исполнения им своих обязательств. Эта уступка делается, как правило, за определенное вознаграждение. При этом к новому кредитору переходят права в отношении должника в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту заключения сделки.

² Существуют различные интерпретации термина «дисконт». В данном случае под дисконтом понимается разница между общей суммой полученной дебиторской задолженности и суммой оказанных арендодателем услуг.

Таблица 2.1

Корреспонденция счетов по операциям у арендодателя

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
<i>Вариант 1</i>				
1.1.	Передано имущество арендатору	80 000	03 (01-2)	01
1.2.	Расходы по содержанию имущества	1 000	20	10, 70, 69
1.3.	Начислен износ на объект аренды	8 000	20	02-2
1.4.	Начислена арендная плата	11 800	62	90
1.5.	Сумма НДС в составе арендной платы	1 800	90	76-5
1.6.	Фактическая стоимость услуг арендодателя	9 000	90	20
1.7.	Финансовый результат от сдачи имущества в аренду	1 000	90	80
1.8.	Поступил платеж от арендатора	11 800	51	62
1.9.	Начислен НДС на расчеты с бюджетом	1 800	76-5	68
<i>Вариант 2</i>				
2.1.	Передано имущество арендатору	80 000	03 (01-2)	01
2.2.	Начислена арендная плата	11 800	76-6	91
2.3.	Сумма НДС в составе арендной платы	1 800	91	76-5
2.4.	Расходы по содержанию имущества	1 000	91	10, 70, 69
2.5.	Начислен износ на объект аренды	8 000	91	02-2
2.6.	Поступил платеж от арендатора	11 800	51	76-6
2.7.	Начислен НДС на расчеты с бюджетом	1 800	76-5	68
<i>Вариант 3</i>				
3.1–3.5.	См. бухгалтерские записи 2.1–2.5			
3.6.	Оприходованы материалы, поступившие от арендатора:			
	покупная стоимость	11 800	10	60
	НДС	1 800	19	60
3.7.	Начислен НДС на расчеты с бюджетом	1 800	76-5	68
3.8.	Зачет арендного платежа	11 800	60	76-6
3.9.	Сумма НДС полученного предъявляется к возмещению из бюджета	1 800	68	19
Пр и м е ч а н и е. 76-5 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с бюджетом по налогу на добавленную стоимость»				
76-6 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с арендатором»				
01-2 «Основные средства», субсчет «Основные средства, сданные в аренду»				
02-2 «Амортизация основных средств», субсчет «Амортизация основных средств, сданных в аренду»				

ния (величина арендной платы) отражается в составе внереализационных доходов организации и подлежит обложению налогом на прибыль в общеустановленном порядке.

Относительно налога на добавленную стоимость в данной ситуации отметим, что порядок его применения при заключении сделок по приобретению (уступке) права требования решается в зависимости от содержания хозяйственной операции между центром и цессионарием.

Если в основе договора цессии лежат операции, освобожденные от налога на добавленную стоимость в соответствии с действующим налоговым законодательством, то денежные средства, получаемые в пределах суммы, причитающейся по первоначальному договору, указанным налогом не облагаются. В случае превышения дохода, полученного по договору цессии, над суммой первоначального дохода (необлагаемого НДС) указанная разница облагается налогом на добавленную стоимость в общем порядке.

Если в основе договора цессии лежат расчеты по оплате товаров (работ, услуг), не освобожденных от налога на добавленную стоимость, вся сумма полученного по договору цессии дохода облагается НДС. Для иллюстрации техники учета в этом случае воспользуемся данными следующего примера.

Пример 2.2

Организацией-арендодателем в счет арендной платы получена от арендатора дебиторская задолженность с дисконтом. Сумма начисленной арендной платы составляет 11 800 руб. (в том числе НДС в сумме 1800 руб.). Величина полученного права требования составляет 15 000 руб. Для целей налогообложения арендодатель использует метод начислений при расчетах с бюджетом.

В бухгалтерском учете организации-арендодателя будут сделаны следующие записи (табл.2.2).

В случае если договор аренды содержит условие об авансовых выплатах в пользу арендодателя, полученные суммы подлежат учету на счете 98 «Доходы будущих периодов». Поступившая за несколько отчетных периодов арендная плата отражается в учете арендодателя следующей бухгалтерской записью:

Дебет сч. 51 «Расчетные счета»

Кредит сч. 98 «Доходы будущих периодов».

В соответствии с п. 1 ст. 162 Налогового кодекса РФ полученная авансом арендная плата подлежит обложению НДС в общеустановленном порядке; соответствующая запись имеет вид:

Дебет сч. 98 «Доходы будущих периодов»

Кредит сч. 68 «Расчеты по налогам и сборам».

Впоследствии, с наступлением соответствующего периода, сумма арендной платы относится на кредит счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Таблица 2.2

**Корреспонденция счетов по операциям у арендодателя
(в качестве арендной платы
получена дебиторская задолженность с дисконтом)**

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
1.	Начислена арендная плата	11 800	76-5	91
2.	Сумма НДС в составе арендной платы	1 800	91	68
<i>Приобретено право требования</i>				
3.	Зачет величины арендной платы	11 800	76-6	76-5
4.	Разница между общей суммой переданного права и ценой приобретения – величиной арендной платы (15 000 руб. – 11 800 руб. = 3200)	3 200	76-6	91
5.	Начислен НДС с суммы дохода цессионария-арендодателя (3200 · 0,1525 = 500)	488,14	91	68
Примечание. 76-5 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с арендатором» 76-6 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Дебиторская задолженность, поступившая от арендатора»				

2.1.1.3. Учет ремонта и осуществления капитальных вложений в арендованное имущество

Порядок осуществления различных видов ремонтов арендованного имущества определяется договором аренды. В том случае, если в договоре данное условие не прописано, применяется порядок разделения обязанностей по ремонту, установленный Гражданским кодексом РФ, согласно которому арендатор обязан проводить текущий ремонт арендованного имущества, а арен-

додатель за свой счет производить капитальный ремонт переданного в аренду имущества в срок, установленный договором; если подобной оговорки в договоре не приведено, капитальный ремонт должен выполняться в разумный срок. Затраты по поддержанию сданных в аренду основных средств в рабочем состоянии, произведенные арендодателем на основании договора или в соответствии с законом, включаются им в состав операционных расходов, уменьшающих величину налогооблагаемой прибыли. Типовые записи имеют вид:

Дебет сч. 91 «Прочие доходы и расходы», 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

Кредит сч. 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 10 «Материалы», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» и т.д.

Иногда договор аренды предусматривает возможность реконструкции, модернизации и других усовершенствований объекта аренды. Согласно ст. 623 Гражданского кодекса РФ произведенные арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

В случае если улучшения производятся за счет средств арендатора, то увеличение первоначальной стоимости имущества, возвращенного арендатором, на стоимость произведенных им капитальных вложений в арендованное имущество приходится арендодателем как безвозмездно полученное имущество с соответствующим увеличением налогооблагаемой прибыли.

Дебет сч. 01 «Основные средства»

Кредит сч. 98 «Доходы будущих периодов», субсчет 2 «Безвозмездные поступления».

Для вложений, осуществленных за счет арендатора и переданных арендодателю на возмездной основе (например, путем зачета соответствующей части арендной платы), дооценка основных средств отражается арендодателем следующими бухгалтерскими записями:

Дебет сч. 08 «Вложения во внеоборотные активы»

Кредит сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с арендатором»;

Дебет сч. 01 «Основные средства»

Кредит сч. 08 «Вложения во внеоборотные активы».

2.1.1.4. Учет аренды предприятия как имущественного комплекса

В случае, когда в аренду передается предприятие как имущественный комплекс, для целей учета у арендодателя следует различать операции по передаче имущества, переходящего и не переходящего в собственность арендатора.

Основные средства, входящие в имущественный комплекс, передаются арендатору за плату во временное владение и пользование; что касается оборотных средств, то ст. 656 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что они передаются в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором. Поскольку в аренду могут быть сданы только *непотребляемые* вещи, т.е. вещи, не теряющие своих натуральных свойств, а некоторая часть оборотных средств, например производственные запасы, к таковым не относится, то указанное имущество передается арендатору в собственность. Следовательно, в соответствии с требованиями Инструкции по применению плана счетов передача подобного имущества должна отражаться на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

В этой ситуации возникает ряд неоднозначно трактуемых моментов по вопросам налогообложения передаваемых арендатору объектов оборотных средств. Формально в соответствии со ст. 39 Налогового кодекса РФ операции по передаче в собственность арендатору объектов оборотных средств будут подпадать под определение реализации товаров, работ или услуг и соответственно подлежать налогообложению в общеустановленном порядке. На практике это приводит к тому, что услуги арендодателя по договору аренды подлежат двойному обложению налогом на добавленную стоимость: облагается налогом, во-первых, стоимость переданных в собственность арендатору объектов оборотных средств и, во-вторых, выручка арендодателя от предоставления арендных услуг.

Можно сделать следующие критические замечания в отношении указанного подхода. Передача объектов оборотных средств в собственность арендатора не является самостоятельной операцией по их реализации, поскольку их стоимость должна учитываться сторонами договора при определении величины арендной платы, которая и подвергается обложению налогом на добавленную стоимость в общеустановленном порядке.

Стоимость переданного в собственность арендатору имущества следует относить в дебет счета 97 «Расходы будущих периодов», а затем в течение срока действия договора равномерно включать в состав внереализационных расходов организации-арендодателя. В соответствии со ст. 656 Гражданского кодекса РФ обязательства, относящиеся к предприятию–объекту аренды, переходят к арендатору; таким образом, указанную величину у организации-арендодателя следует отразить в кредите счета 98 «Доходы будущих периодов». Аналогичным образом указанная сумма подлежит постепенному списанию на счет 91 «Прочие доходы и расходы». В случае, когда по условиям договора арендодатель передает арендатору в собственность объекты оборотных средств и одновременно на последнего переводятся обязательства арендуемого предприятия, в бухгалтерском учете производится зачет сумм расходов и доходов по сделке у участников договора. Приведем соответствующий пример.

Пример 2.3

По договору аренды предприятия арендодатель передает следующее имущество и обязательства:

Статьи	Сумма, руб.
Основные средства (счет 01 «Основные средства»):	
первоначальная стоимость	100 000
накопленная амортизация к моменту передачи	40 000
Производственные запасы (счет 10 «Материалы»)	15 000
Задолженность перед поставщиками (счет 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»)	23 600
Налог на добавленную стоимость, относящийся к задолженности перед поставщиками (счет 19 «НДС по приобретенным ценностям»)	3 600

Указанные операции найдут свое отражение в бухгалтерском учете организации-арендодателя следующим образом (табл. 2.3).

Относительно налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям отметим следующее: перевод долгов приводит к тому, что задолженность перед поставщиками считается погашенной и в этих условиях организация-арендодатель имеет право предъявить указанный налог на добавленную стоимость бюджету к зачету.

Оставшаяся в результате зачета на счете 98 «Доходы будущих периодов» сумма (в нашем примере 8600 руб.) подлежит равномерному отнесению на счет 91 «Прочие доходы и расходы» в течение срока действия договора.

Таблица 2.3

**Корреспонденция счетов по операциям у арендодателя
(арендодатель передает в аренду предприятие
как имущественный комплекс)**

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
1.	Переданы арендатору объекты основных средств	100 000	03 (01-2)	01
2.	Отражается передача в собственность арендатора производственных запасов	15 000	91 97	10 91
3.	Переводится на арендатора задолженность перед поставщиками	23 600	60	98
4.	Предъявляется бюджету НДС, относящийся к задолженности перед поставщиками	3 600	68	19
5.	Зачет расходов и доходов будущих периодов	15 000	98	97
Пр и м е ч а н и е. 01-2 «Основные средства», субсчет «Основные средства, сданные в аренду»				

**2.1.1.5. Учет выкупа (возврата)
арендованного имущества**

Порядок осуществления выкупа арендованного имущества и выкупная цена законодательно не регламентируются и могут утанавливаться несколькими способами. Рассмотрим два типовых варианта.

По первому варианту в соответствии с условиями договора по истечении установленного времени в качестве выкупной цены выступает некоторая определенная сумма, например остаточная стоимость имущества, которая подлежит перечислению арендатором отдельно, т.е. помимо арендных платежей. Таким образом, в течение договора арендатор осуществляет периодические платежи за пользование имуществом (арендная плата), а по окончании действия соглашения он выплачивает арендодателю выкупную цену, после перечисления которой имущество переходит в его собственность.

Согласно второму варианту определенная договором выкупная цена может выплачиваться арендатором не единовременно, а

в течение срока аренды, например одновременно с перечислением арендодателю арендных платежей. В этом случае по окончании договора имущество переходит в собственность арендатора без уплаты последним каких-либо дополнительных денежных сумм арендодателю.

Важно подчеркнуть, что порядок погашения выкупной цены в течение срока действия договора аренды в принципе не является жестко predetermined. Он не регламентируется законодательно и определяется прежде всего условиями арендного договора, составленного исходя из финансовых возможностей контрагентов. Например, в общем случае не исключена ситуация, когда в договоре предусмотрена плавающая сумма очередного платежа в погашение выкупной цены в зависимости от текущих финансовых результатов арендатора; иными словами, если арендатор при наступлении очередного срока платежа имеет свободные денежные средства, он может перечислить относительно бóльшую сумму в погашение выкупной цены; напротив, если финансовые результаты неудовлетворительны, перечисления может не быть вовсе. Отсюда видно, что выкупная цена вполне определенным образом дистанцируется от арендных платежей, т.е. расчеты по ее погашению хотя и носят текущий характер, на самом деле имеют принципиально разную природу по сравнению с текущими арендными платежами.

Необходимость ведения отдельного учета выкупной цены и арендной платы диктуется прежде всего требованиями ПБУ 1/98 «Учетная политика организации» (утвержденного приказом Минфина РФ от 9 декабря 1998 г. № 60н). В соответствии с принципом временной определенности фактов хозяйственной деятельности они должны учитываться в том отчетном периоде, в котором имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Очевидно, что расчеты между контрагентами по арендной плате и по выкупной цене, которые могут совершаться в одном периоде, в принципе относятся к разным временным интервалам: арендная плата представляет собой плату за пользование имуществом в *соответствующем отчетном периоде*, в то время как выкупная цена по своему экономическому значению должна быть отнесена к *событию, которое произойдет в будущем*. Посредством уплаты выкупной цены произойдет приобретение в собственность объекта арендного договора, в отношении которого ожидается, что его

эксплуатация принесет в будущем доход. Согласно принципу соответствия доходов расходам, этот доход обусловившим, выкупная цена в дальнейшем будет списана на затраты посредством амортизации в течение срока эксплуатации данного актива.

Отсюда следует, что вне зависимости от момента расчетов денежными средствами по выкупу арендованного имущества расcроченная выкупная цена не может быть по своему экономическому содержанию признана арендодателем как операционный доход, поскольку представляет собой не выручку от реализации арендных услуг, а поступления в счет реализации объекта имущества в будущем. Соответственно организация-арендатор должна рассматривать перечисленные суммы как оплату будущего выкупа, т.е. это капитальные затраты, но никак не расходы текущего характера.

Списание имущества с баланса арендодателя при переходе права собственности признается реализацией для целей налогообложения и производится с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы» в соответствии с общеустановленным порядком. Рассмотрим ситуацию, при которой условиями договора предусмотрено внесение арендатором выкупной цены *единым платежом по окончании договора*. В этом случае в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» (утверждено приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 32н) и ПБУ 10/99 «Расходы организации» (утверждено приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 33н) доходы (арендная плата) и расходы (прежде всего амортизационные начисления по арендованному имуществу) организации от реализации арендных услуг должны отражаться в составе соответственно операционных доходов и расходов организации-арендодателя (подчеркнем, что речь идет об организациях, для которых сдача имущества в аренду не является основным видом деятельности). Что касается выкупа имущества, то соответствующая операция отражается согласно общепринятому порядку учета при реализации объекта имущества.

Порядок бухгалтерского учета при погашении выкупной цены *периодическими платежами в течение срока аренды* устанавливается в соответствии с договором. Совершенно очевидно, что при прочих равных условиях величина регулярного платежа, перечисляемого арендодателю, в этом случае будет больше, чем в первой ситуации, когда цена погашалась единовременно. Сумму в возмещение стоимости имущества (выкупную цену) арендатору при-

дется выплачивать частями в течение договора, а не по его окончании, т.е. величина регулярного платежа изменится. При этом если учитывать поступающие от арендатора платежи в полном объеме в составе операционных доходов, то в отношении подобной организации учета у арендодателя с очевидностью можно сделать следующие критические замечания.

Во-первых, при списании имущества с баланса арендодателя по окончании договора финансовым результатом его будет убыток в размере остаточной стоимости сданного в аренду имущества, поскольку сумма начисленного износа в случае, когда срок договора меньше нормативного срока списания объекта аренды, окажется меньше величины первоначальной стоимости имущества. Возникновение убытка противоречит сути произведенной операции; никакого убытка при списании имущества нет, поскольку арендатор уже возместил его стоимость регулярными платежами.

Во-вторых, прибыль от осуществления арендной деятельности, а следовательно, сумма налога на прибыль у арендодателя значительно возрастет в течение срока договора, так как поступающие от арендатора платежи значительно покрывают сумму износа арендованного имущества, поскольку очередной платеж содержит в себе часть выкупной стоимости, определенной договором.

Кроме того, учет всех поступающих от арендатора сумм в составе операционных доходов в этом случае противоречит и методологии бухгалтерского учета, в частности отдельным положениям ПБУ 1/98. В качестве одного из вариантов преодоления подобных коллизий можно предложить следующее: получаемые от арендатора суммы в возмещение стоимости следует рассматривать и соответствующим образом учитывать как авансовые поступления до тех пор, пока юридически право собственности не перейдет к арендатору. (Отметим, что данный подход не является единственно возможным: расчеты контрагентов по выкупной цене можно также рассматривать как расчеты, приводящие к возникновению в учете арендодателя и арендатора соответственно доходов и расходов будущих периодов.)

Таким образом, поступающий от арендатора регулярный платеж, по нашему мнению, следует разделить на две составляющие:

- сумму собственно арендной платы за текущее использование имущества, учитываемую в составе операционных доходов арендодателя;

- сумму, перечисляемую арендатором в возмещение стоимости арендованного имущества (рассроченная оплата выкупа) и рассматриваемую при данных условиях как полученный аванс.

В соответствии с п. 1 ст. 162 Налогового кодекса РФ с суммы аванса, полученного арендодателем, исчисляется налог на добавленную стоимость по установленной расчетной ставке. В дальнейшем при переходе права собственности на арендованное имущество указанная сумма налога подлежит восстановлению.

Рассмотрим на примере порядок отражения записей у арендодателя при различных вариантах установления и погашения выкупной цены.

Пример 2.4

Имущество первоначальной стоимостью 12 000 руб. сдается в аренду на 3 года. Нормативный срок службы имущества составляет 5 лет. Амортизация начисляется равномерно по ставке 20%, т.е. годовая сумма амортизационных отчислений составит 2400 руб. Для целей налогообложения арендодатель использует метод начисления при расчетах с бюджетом.

Вариант 1. Сумма причитающейся от арендатора арендной платы составляет 2950 руб. ежегодно (в том числе НДС в сумме 450 руб.). Договором предусмотрена возможность выкупа имущества в любой момент по его остаточной стоимости.

Вариант 2. По окончании договора имущество переходит в собственность арендатора без дополнительной платы. Выкупная цена имущества, которая должна быть возмещена арендодателю в составе регулярных платежей, составляет 4800 руб. (в данном случае эта цена равна остаточной стоимости имущества у арендодателя к моменту перехода права собственности). С учетом НДС выкупная цена имущества, которую арендатор должен перечислить организации-арендодателю в течение 3 лет, равна 5664 руб. Для упрощения предполагается, что указанная цена будет возмещаться равными платежами, т.е. ежегодно в сумме 1888 руб., включая НДС, равный 288 руб. Как было пояснено выше, годовые платежи в возмещение цены в этом случае следует рассматривать как авансовые поступления. Кроме того, арендодателю полагается плата за текущее пользование имуществом (см. вариант 1) – 2950 руб. (в том числе НДС в сумме 450 руб.). В результате общая сумма регулярного платежа составляет 4838 руб. (в том числе НДС в сумме 738 руб.).

В бухгалтерском учете арендодателя будут сделаны следующие записи (табл. 2.4).

Таблица 2.4

**Корреспонденция счетов по операциям у арендодателя
(по истечении срока договора имущество переходит
в собственность арендатора)**

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
1.	Передано имущество арендатору	12 000	03 (01-2)	01
(А) Периодические бухгалтерские записи, оформляющие ежегодные платежи в течение срока аренды (повариантно)				
<i>Вариант 1</i>				
1.2.	Начислена арендная плата	2 950	76-5	91
1.3.	Начислен НДС по арендной плате	450	91	68
1.4.	Платеж от арендатора	2 950	51	76-5
1.5.	Начислен износ по имуществу, сданному в аренду	2 400	91	02-2
<i>Вариант 2</i>				
2.2.	В структуре платежа выделена сумма в возмещение стоимости имущества	1 888	76-6	62
2.3.	Начислен НДС с суммы полученного аванса	288	62	68
2.4.	Величина платы за текущее использование объекта аренды	2 950	76-5	91
2.5.	Начислен НДС по плате за текущее использование	450	91	68
2.6.	Поступил платеж от арендатора	4 838	51	76
2.7.	Начислен износ по имуществу, сданному в аренду	2 400	91	02-2
<i>Имущество переходит в собственность арендатора</i>				
(Б) Заключительные бухгалтерские записи, оформляющие переход права собственности на объект аренды (повариантно)				
<i>Вариант 1 В конце третьего года аренды арендатор выкупает имущество по остаточной стоимости (плюс НДС)</i>				
1.6.	Списывается первоначальная стоимость объекта	12 000	91	03 (01-2)
1.7.	Списывается сумма накопленного износа	7 200	02-2	91
1.8.	Начислена сумма, причитающаяся от арендатора (остаточная стоимость вместе с НДС)	5 664	76-6	91
1.9.	Начислен НДС при реализации имущества	864	91	68
<i>Вариант 2</i>				
2.8.	Списывается первоначальная стоимость объекта	12 000	91	03 (01-2)
2.9.	Списывается сумма накопленного износа	7 200	02-2	91
2.10.	Выкупная стоимость, предусмотренная договором (остаточная стоимость имущества вместе с НДС)	5 664	76-6	91
2.11.	Восстановлен НДС, уплаченный с сумм аванса	864	68	62
2.12.	Начислен НДС при реализации имущества	864	91	68
2.13.	Зачет суммы аванса	5 664	62	76-6
П р и м е ч а н и е.				
01-2	«Основные средства», субсчет «Основные средства, сданные в аренду»			
02-2	«Амортизация основных средств», субсчет «Амортизация основных средств, сданных в аренду»			
76-5	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты по арендной плате»			
76-6	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Выкупная цена имущества»			

При возврате имущества арендодателю в учете последнего производятся следующие бухгалтерские записи:

- в случае учета имущества на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности» арендодатель переносит сумму первоначальной стоимости объекта аренды на счет 01 «Основные средства»;
- если имущество, сданное в аренду, подлежало отражению у арендодателя на счете 01 «Основные средства», субсчет «Основные средства, сданные в аренду», то последним производятся внутренние записи по субсчетам.

2.1.2. Бухгалтерский учет операций текущей аренды у организации-арендатора

По аналогии с вышеприведенным описанием отражения последовательности операций текущей аренды у арендодателя в данном случае также целесообразно выделить в отдельные разделы операции: (а) по учету полученного в аренду имущества; (б) учету расчетов по договору аренды; (в) учету ремонта и капитальных вложений в арендованное имущество; (г) учету аренды предприятия как имущественного комплекса и (д) учету выкупа (возврата) арендованного имущества.

2.1.2.1. Учет полученного в аренду имущества

При организации бухгалтерского учета у организации-арендатора следует учитывать то обстоятельство, что арендатор приобретает по договору только права владения и пользования. В соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» имущество, являющееся собственностью организации, учитывается отдельно от имущества других юридических лиц, находящегося у данной организации. Согласно Инструкции по применению плана счетов финансово-хозяйственной деятельности под отдельным ведением учета понимается организация бухгалтерского учета несобственного имущества на счетах забалансового учета вне системы двойной записи.

В настоящее время указанной Инструкцией предписывается вести учет арендуемого имущества на счете 001 «Арендованные основные средства». В связи с этим необходимо отметить определенную некорректность в организации учета у организации-арендатора. Отечественной учетной практикой, в частности Инструкцией по применению плана счетов, подразумевается, что в аренду

могут быть взяты только основные средства, но согласно Гражданскому кодексу РФ в аренду сдаются любые непотребляемые вещи, в том числе и имущество, не относящееся по классификации к основным средствам (упомянутой Инструкцией не предусмотрено выделение специальных забалансовых счетов для незавершенного капитального строительства и др.). В то же время согласно Федеральному закону «О бухгалтерском учете» в качестве приложения к Учетной политике организация должна составлять рабочий план счетов, в который целесообразно включить счета, предназначенные для учета арендуемых ценностей, не относящихся по классификации к основным средствам.

Аренда основных средств раскрывается в параграфе 5 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, согласно которому арендуемое имущество при любых условиях и сроках договора аренды отражается за балансом в оценке, предусмотренной договором аренды. Исключения составляют договоры лизинга, для которых установлен свой порядок учета. На баланс это имущество может быть поставлено только в случае перехода права собственности к организации-арендатору. Подобный подход прежде всего акцентирует внимание на юридической стороне сделки при формировании актива, когда актив трактуется как имущество, принадлежащее организации на праве собственности. Спорные моменты данной точки зрения будут изложены нами при характеристике критериев классификации арендных операций (см. гл. 4).

2.1.2.2. Учет расчетов по договору аренды

Ст. 606 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что договор аренды носит возмездный характер. Для учета расчетов арендатор использует счет 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Расчеты по арендной плате».

Арендная плата, начисленная за аренду основных средств производственного назначения, включается арендатором в издержки производства или обращения и оформляется следующей записью:

Дебет сч. 20 «Основное производство», 23 «Вспомогательные производства», 25 «Общепроизводственные расходы», 26 «Общехозяйственные расходы» и т.д.

Кредит сч. 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Расчеты по арендной плате».

В случае если арендованное основное средство используется также и в непроизводственной сфере, арендная плата для целей налогообложения по данному основному средству должна быть распределена между величиной, относимой на себестоимость с уменьшением налогооблагаемой прибыли, и суммами, подлежащими восстановлению для исчисления налога на прибыль. Во избежание противоречий налогового характера порядок данного распределения следует зафиксировать в Учетной политике организации.

Аналогичным образом порядок предъявления бюджету суммы налога на добавленную стоимость в составе арендной платы определяется источником списания арендной платы для целей налогообложения по налогу на прибыль. В случае отнесения арендной платы на издержки производства с уменьшением налогооблагаемой прибыли арендатор имеет право на возмещение суммы указанного налога из бюджета. Если же для целей налогообложения сумма арендной платы не принимается, то и налог на добавленную стоимость, приходящийся на данную величину арендной платы, к налоговым вычетам не относится.

В настоящее время довольно часто встречаются ситуации, когда арендатор погашает свою задолженность перед арендодателем путем передачи последнему имущества, выполнения работ или оказания услуг. В этом случае для учета расчетов по арендной плате арендатором используются счета реализации 90 «Продажи» и 91 «Прочие доходы и расходы».

Поскольку передача в собственность арендодателя товаров, готовой продукции, иных вещей, выполнение для него работ или оказание услуг в погашение задолженности по арендной плате в соответствии со ст. 39 Налогового кодекса РФ признаются как реализация, то ее (передачи) стоимостная оценка подлежит обложению налогами исходя из общепринятых правил налогообложения. Таким образом, в настоящее время наиболее выгодным для организации-арендатора вариантом установления арендной платы является ее классическая форма – расчеты денежными средствами, поскольку только в этом случае не возникает необходимости начисления и уплаты налогов.

Пример 2.5

Организацией получено в аренду оборудование, первоначальная стоимость которого у арендодателя составляет 100 000 руб.

Срок действия договора 3 года. Ежегодная сумма арендной платы 17 700 руб., в том числе НДС в сумме 2700 руб. Указанное оборудование частично используется в подразделениях производственной сферы. Учетной политикой закреплено, что процесс распределения арендной платы осуществляется исходя из затраченного времени (машино-часов). Для целей налогообложения арендатор использует метод начисления при расчетах с бюджетом.

Вариант 1. По истечении первого года аренды установлено, что из общего числа машино-часов работы оборудования 1/3 приходилась на производство изделий для социальной сферы организации.

Вариант 2. Арендуемое оборудование полностью использовалось арендатором в подразделениях производственной сферы. В качестве арендной платы организация-арендатор передает арендодателю продукцию собственного производства на указанную сумму, причем фактическая себестоимость продукции составила 11 000 руб.

Приведем систему отражения бухгалтерских записей у организации-арендатора в условиях данного примера (табл. 2.5).

Условиями договора может быть предусмотрено, что в качестве платежа арендатор обязуется передать арендодателю дебиторскую задолженность. Отражение в бухгалтерском учете организации-цедента (в нашем случае арендатора) сделок, связанных с выполнением договора по уступке права требования, осуществляется с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

В случае если сумма уступаемого арендатором требования не равна сумме погашаемого обязательства по арендной плате, т.е. арендодатель приобретает задолженность с дисконтом, то разница подлежит отнесению на счет 99 «Прибыли и убытки».

Налог на добавленную стоимость, относящийся к дебиторской задолженности, в случае если он не был уплачен при отгрузке (организация использует кассовый метод), должен быть начислен на расчеты с бюджетом при реализации дебиторской задолженности, причем сумма налога устанавливается в размере, предусмотренном первоначальным договором, вне зависимости от величины арендной платы, приведенной в договоре. Рассмотрим соответствующий пример.

Таблица 2.5

Корреспонденция счетов по операциям у арендатора

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
1.	Получено оборудование по договору аренды	100 000	001	
<i>Вариант 1</i>				
1.2.	Начислена арендная плата:			
	сумма арендной платы, относимой на издержки производства	10 000	20, 25, 26, 44	60
	сумма арендной платы, относимой на издержки производства, с последующим восстановлением для исчисления налога на прибыль	5 000	20-1	60
1.3.	НДС в составе арендной платы	2 700	19	60
1.4.	Перечислен платеж организации-арендодателю	17 700	60	51
1.5.	Сумма НДС в составе арендной платы производственного характера предъявляется бюджету	1 800	68	19
1.6.	Оставшаяся величина НДС относится на издержки производства с последующим восстановлением для исчисления налога на прибыль	900	20-1	19
<i>Вариант 2</i>				
2.2.	Начислена арендная плата	15 000	20, 25, 26, 44	60
2.3.	НДС в составе арендной платы	2 700	19	60
2.4.	Предъявлен счет-фактура арендодателю за продукцию на покупную стоимость, включая НДС	17 700	62	91
2.5.	Фактическая себестоимость продукции	11 000	91	10, 70, 69
2.6.	Начислен НДС по реализации продукции	2 700	91	68
2.7.	Финансовый результат от реализации продукции	4 000	91	99
2.8.	Зачет суммы в погашение задолженности по арендной плате	17 700	60	62
2.9.	Сумма НДС по арендной плате предъявляется к возмещению из бюджета	2 700	68	19
Примечание. 20-1 «Основное производство», субсчет «Затраты, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль»				

Пример 2.6

Организацией-арендатором в счет арендной платы передана дебиторская задолженность. Сумма начисленной арендной платы составляет 11 800 руб., в том числе НДС в сумме 1800 руб. Величина реализуемого права требования составляет 14 750 руб., в том числе НДС в сумме 2250 руб. Для целей налогообложения арендатор использует кассовый метод при расчетах с бюджетом.

В бухгалтерском учете организации-арендатора будут произведены следующие записи (табл. 2.6).

Таблица 2.6

**Корреспонденция счетов по операциям у арендатора
(в качестве арендной платы арендодателю передана
дебиторская задолженность покупателей)**

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
1.	Начислена арендная плата	10 000	20, 25, 26, 44	60
2.	Сумма НДС в составе арендной платы	1 800	19	60
<i>Реализовано право требования в счет арендной платы</i>				
3.	Списывается величина дебиторской задолженности	14 750	91	62
4.	Зачет величины арендной платы	11 800	60	91
5.	Финансовый результат от реализации задолженности	2 950	99	91
6.	На расчеты с бюджетом начислен НДС по первоначальному договору	2 250	76-5	68
7.	НДС в составе арендной платы предьявляется бюджету	1 800	68	19
Примечание. 76-5 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с бюджетом по НДС»				

Если арендная плата начислена авансом, то в соответствии с Инструкцией к плану счетов она относится на счета дебиторской задолженности, а затем равномерно переносится на издержки производства и обращения.

Ст. 615 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что арендатор может отдавать арендные права в залог и вносить в качестве

вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ. В соответствии с п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. №126н, подобная операция будет трактоваться как совершение финансовых вложений.

Финансовые вложения принимаются к учету для инвестора в сумме фактических затрат, которыми в данной ситуации будут являться суммы арендной платы, причитающейся арендодателю. Таким образом, факт внесения арендных прав отражается в учете арендатора следующей бухгалтерской записью:

Дебет сч. 58 «Финансовые вложения»

Кредит сч. 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Расчеты по арендной плате».

Сумма налога на добавленную стоимость в составе арендной платы возмещению из бюджета не подлежит, а относится в полном объеме на счет 58 «Финансовые вложения». Организация, получающая права в качестве вклада в уставный капитал, отражает их как нематериальный актив в оценке, установленной в учредительном договоре.

2.1.2.3. Учет ремонта и капитальных вложений в арендованное имущество

В случае, когда условиями договора предусмотрен ремонт арендованного оборудования производственного назначения за счет арендатора (как правило, текущий ремонт), указанные затраты включаются последним в издержки производства и обращения с кредита соответствующих материальных и расчетных счетов с уменьшением величины налогооблагаемой прибыли. При этом операция оформляется следующей бухгалтерской записью:

Дебет сч. 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы» и т.д.

Кредит сч. 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 10 «Материалы», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» и т.д.

Ремонт арендуемого оборудования, используемого в производственной сфере, относится за счет соответствующих источников покрытия непроизводственных расходов либо на себестоимость без уменьшения налогооблагаемой прибыли:

Дебет сч. 20 «Основное производство», субсчет «Затраты, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль», 86 «Целевое финансирование»

Кредит сч. 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 10 «Материалы», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» и т.д.

Если проведение ремонта договором или Гражданским кодексом РФ возложено на арендодателя, но он производится за счет средств арендатора по согласованию с арендодателем, то сумма затрат может относиться на уменьшение задолженности арендатора по арендной плате:

Дебет сч. 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Расчеты по арендной плате»

Кредит сч. 20 «Основное производство», 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и т.д.

В то же время в практике встречаются ситуации, когда проведение ремонта арендуемого имущества арендатором является формой расчетов по договору аренды (в основном этот порядок относится к аренде зданий и сооружений). В этом случае списание арендатором указанных затрат на себестоимость как арендной платы, т.е. в дебет счетов 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы» и т.д., представляется неправомерным, поскольку данная операция по сути представляет собой операцию бартера работ (услуг) – арендодатель оказывает услуги по аренде, а арендатор выполняет работы по ремонту собственными силами или привлекает для этой цели подрядные организации. В связи с этим выполнение ремонтных работ должно отражаться арендатором в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы» с последующим зачетом арендной платы.

Согласно ст. 623 Гражданского кодекса РФ произведенные арендатором улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. Сумма фактических затрат на такие улучшения отражается по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». Указанная сумма затрат подлежит обложению налогом на добавленную стоимость в общеустановленном порядке, т.е. по мере выполнения работ, а впоследствии списывается соответственно на счет 01 «Основные средства» и рассматривается как отдельный объект учета. Если же указанные объекты капитальных вложений передаются арендодателю на его баланс, то списание их в полном объе-

ме может производиться в учете арендатора следующей бухгалтерской записью:

Дебет сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»
Кредит сч. 08 «Вложения во внеоборотные активы».

2.1.2.4. Учет аренды предприятия как имущественного комплекса

В случае аренды предприятия как имущественного комплекса применяется общепринятый порядок отражения записей по аренде основных средств, т.е. учет их на забалансовых счетах. Что касается имущества, переходящего в собственность арендатора на условиях и в порядке, определенном договором аренды (имеются в виду оборотные средства), то оно приходится на баланс арендатора в корреспонденции со счетом 98 «Доходы будущих периодов» в оценке, указанной в акте передачи без выделения налога на добавленную стоимость. Аналогично ситуации с арендодателем при аренде предприятия указанная сумма подлежит равномерному списанию на увеличение балансовой прибыли в течение срока договора аренды.

Переводимые на арендатора обязательства арендуемого предприятия подлежат отражению в полном объеме по дебету счета 97 «Расходы будущих периодов». В дальнейшем в соответствии с принципом временной определенности фактов хозяйственной деятельности сумма обязательств подлежит отнесению на внереализационные расходы арендатора.

В условиях примера 2.3 отразим в бухгалтерском учете организации-арендатора получение в аренду предприятия (табл. 2.7).

Таблица 2.7

Корреспонденция счетов по операциям у арендатора (арендатор берет в аренду предприятие как имущественный комплекс)

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
1.	Получены по договору аренды объекты основных средств (первоначальная стоимость)	100 000	001	
2.	Отражается приобретение производственных запасов по договору аренды	15 000	10	98
3.	Переводится на арендатора задолженность перед поставщиками	23 600	97	60
4.	Зачет расходов и доходов будущих периодов у арендатора	15 000	98	97

Оставшаяся в результате зачета на счете 97 «Расходы будущих периодов» сумма (8600 руб.) подлежит равномерному отнесению в дебет счета 91 «Прочие доходы и расходы» в течение срока действия договора аренды предприятия.

2.1.2.5. Учет выкупа (возврата) арендованного имущества

Факт приобретения права собственности на арендуемое имущество путем выкупа или внесения всей установленной суммы арендной платы отражается в учете арендатора следующим образом.

В случае, когда договором предусматривается выкуп имущества путем внесения определенной суммы сверх арендных платежей, арендатор учитывает указанную операцию подобно обычному приобретению имущества, т.е. выкупная цена без налога на добавленную стоимость относится на счет вложений во внеоборотные активы.

В соответствии с п. 8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» имущество, приобретенное за плату, принимается к учету по первоначальной стоимости, которой признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление объекта, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Учитывая данное обстоятельство, арендатор должен включить в первоначальную стоимость имущества сумму уплаченных арендодателю платежей в течение срока действия договора и общую стоимость отразить по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» в корреспонденции со счетом 02 «Амортизация основных средств». Таким образом, на счете вложений во внеоборотные активы у арендатора формируется стоимость объекта в сумме фактических затрат, состоящих из перечисленной арендной платы и выкупной цены.

Следует отметить, что в этом случае арендатор достигает определенной достоверности в оценке и отражении основных средств. Благодаря включению величины перечисленной арендной платы в первоначальную стоимость выкупаемого имущества арендатор добивается того, что срок списания этого имущества для целей налогообложения в целом совпадает со сроком его нормативного использования. Следует обратить внимание и на то

немаловажное обстоятельство, что, списывая имущество в течение более короткого срока, предприятие добивается в рамках действующего законодательства уменьшения налогооблагаемой базы по налогу на прибыль.

В случае если выкупная цена выплачивается арендатором в составе арендных платежей в течение срока действия договора, организация бухгалтерского учета у арендатора претерпит значительные изменения. Организация-арендатор не вправе относить на себестоимость сумму регулярного платежа арендодателю в полном объеме, поскольку часть платежа представляет собой не плату за аренду, а сумму рассроченной оплаты выкупа. Таким образом, сумму в возмещение стоимости имущества следует рассматривать как перечисленный арендодателю аванс, который будет засчитан при переходе арендуемого имущества в собственность арендатора.

Используя данные примера 2.4, отразим факт приобретения арендуемого имущества в учете арендатора (табл. 2.8).

Если договором аренды выкуп не предусмотрен, арендатор обязан вернуть имущество арендодателю в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. При этом арендатором делается запись по кредиту счета 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договоре.

В заключение сформулируем некоторые выводы относительно методологии бухгалтерского учета операций текущей аренды.

Во-первых, бухгалтерский учет указанных операций в целом характеризуется определенной проработанностью и, как будет показано в гл. 4, по всем ключевым моментам соответствует требованиям, предъявляемым к организации учета данных операций Международными стандартами финансовой отчетности. В частности, имущество, сдаваемое в аренду, подлежит обособленному учету у участников сделки, однако с баланса арендодателя (собственника) не списывается. Доходы и расходы, связанные с осуществлением сделки, подлежат учету на соответствующих счетах в зависимости от экономического содержания операции.

Во-вторых, следует отметить, что порядок отражения отдельных операций, связанных с учетом аренды, напрямую зависит от указанных в договоре условий. Например, это касается обязанностей по ремонту и содержанию имущества, условий выкупа и т.д. Действующее законодательство устанавливает, что при отсут-

Таблица 2.8

Корреспонденция счетов по операциям у арендатора (выкуп имущества)

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
1.	Объект аренды подлежит отражению на забалансовом счете в оценке, предусмотренной договором	12 000	001	
(А) Периодические бухгалтерские записи, оформляющие ежегодные платежи в течение срока аренды (повариантно)				
<i>Вариант 1</i>				
1.2.	Начислена арендная плата: в сумме без НДС	2 500	20, 25, 26	60-2
	НДС	450	19	60-2
1.3.	Перечислен причитающийся платеж арендодателю	2 950	60-2	51
1.4.	Предъявлен бюджету НДС по арендной плате	450	68	19
<i>Вариант 2</i>				
2.2.	Начислен платеж арендатора за текущее использование арендуемого имущества: в сумме без НДС	2 500	20, 25, 26	60-2
	НДС	450	19	60-2
2.3.	Перечислен причитающийся платеж арендодателю	4 838	60-2	51
2.4.	Часть платежа, идущая в возмещение стоимости объекта аренды, относится на субсчет «Авансы выданные»	1 888	60-1	60-2
2.5.	Предъявлен бюджету НДС по арендной плате	450	68	19
(Б) Заключительные бухгалтерские записи, оформляющие переход права собственности на объект аренды (повариантно)				
<i>Вариант 1. По окончании договора арендатор выкупает имущество по остаточной стоимости у арендодателя</i>				
1.5.	Списывается объект аренды с забалансового счета	12 000		001
1.6.	Сумма перечисленной в течение срока действия договора (3 года) арендной платы (без НДС)	7 500	08	02
1.7.	Отражается выкупная стоимость имущества: в сумме без НДС	4 800	08	60-3
	НДС	864	19	60-3
1.8.	Перечислен платеж арендодателю	5 664	60-3	51
1.9.	Имущество вводится в состав основных средств у арендатора	12 300	01	08

Продолжение

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
<i>Вариант 2. По истечении срока аренды имущество переходит в собственность арендатора</i>				
2.6.	Списывается объект аренды с забалансового счета	12 000		001
2.7.	Сумма перечисленной в течение срока действия договора платы за пользование арендуемым имуществом (без НДС)	7 500	08	02
2.8.	Отражается выкупная стоимость имущества: в сумме без НДС	4 800	08	60-3
	НДС	864	19	60-3
2.9.	Зачет суммы перечисленного аванса	5 664	60-3	60-1
2.10.	Предъявлен бюджету НДС по выкупной стоимости	864	68	19
2.11.	Имущество вводится в состав основных средств у арендатора	12 300	01	08
Пр и м е ч а н и е. 60-1 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Авансы выданные»				
60-2 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Расчеты по арендной плате»				
60-3 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Расчеты по выкупу имущества»				

ствии в договоре упоминания и раскрытия отдельных подобных условий применяется общий порядок, устанавливаемый Гражданским кодексом РФ. В связи с этим в целях избежания трудностей в отношении учета отдельных операций, связанных с ведением арендной сделки, целесообразно в договоре аренды прописывать все обязанности сторон в полном объеме, не полагаясь на общий порядок ведения договоров¹.

¹ Часто при сдаче имущества в аренду стороны договора не утруждают себя всесторонним раскрытием прав и обязанностей сторон ввиду кажущейся простоты указанной сделки. Однако нечеткое упоминание и раскрытие в договоре отдельных вопросов может привести к неблагоприятным налоговым последствиям, заключающимся в невозможности списания определенных расходов на себестоимость с уменьшением налогооблагаемой прибыли. Например, непрописанный в договоре порядок распределения обязанностей в отношении ремонта арендованного имущества может привести к нежелательным последствиям для одной из сторон.

В-третьих, отдельные вопросы, связанные с организацией учета текущей аренды, законодательно не прописаны вовсе и/или раскрыты односторонне. Речь идет, например, об организации учета выкупа имущества, являющегося предметом аренды. Свобода договорной практики в рамках действующего законодательства приводит к возникновению множественных вариантов действий сторон и принципов расчетов между ними. Единой, общей методики учета подобных операций нет, поэтому организация бухгалтерского учета в данной ситуации должна основываться исходя из экономической сути операции. Например, это касается вопросов признания в учете выкупных платежей в разрезе временной определенности фактов хозяйственной жизни.

2.2. Методология бухгалтерского учета лизинговых операций

2.2.1. Базовые регулятивы

В крупном бизнесе лизинговые операции могут занимать весьма существенное место в общей массе фактов хозяйственной жизни в целом и арендных отношений в частности. Поэтому очевидно, что в системе нормативного регулирования бухгалтерского учета, разработанной Минфином России, имеются специализированные регулятивы, посвященные этому аспекту деятельности бухгалтерской службы. Базовые нормативные документы, которыми следует руководствоваться при организации бухгалтерского учета лизинговых операций, перечислены в п. 1 документа «Указания об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» (приложение к приказу Минфина России «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» от 17 февраля 1997 г. № 15)¹. В состав нормативной базы входят четыре основных регулятива:

¹ Необходимо отметить, что в тексте указанного документа даются ссылки на утратившие силу нормативно-правовые акты, а также приводятся бухгалтерские записи, прямо противоречащие действующему Плану счетов. Совершенно очевидно, что при организации бухгалтерского учета лизинговых операций следует руководствоваться более поздним и действующим текущим законодательством как в плане нумерации счетов (текст Указаний содержит корреспонденции счетов со старой нумерацией), так и с точки зрения методологии ведения учета.

- «Временное положение о лизинге», утвержденное постановлением Правительства РФ от 29 июня 1995 г. № 633 (ссылка на этот документ дается в тексте Указаний, однако он устарел и в настоящее время следует руководствоваться нормами Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ);

- «Положение о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации», утвержденное приказом Минфина России от 26 декабря 1994 г. № 170 (с 1 января 1999 г. действовало Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденное приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, которое рекомендовано к отмене письмом Минфина России от 7 октября 2003 г. №16-00-14/310);

- «План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению», утвержденные приказом Минфина СССР от 1 ноября 1991 г. № 56 (с 1 января 2001 г. действует План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н.);

- «Указания об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» (приложение к приказу Минфина России от 17 февраля 1997 г. № 15).

Помимо этого перечня документов следует также руководствоваться отдельными положениями Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ.

Организация бухгалтерского учета лизинговых операций порождает ряд определенных трудностей, связанных прежде всего с противоречиями в нормативно-правовой базе.

Приказ Минфина России «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» от 17 февраля 1997 г. № 15 предусматривает организацию бухгалтерского учета у лизингодателя и лизингополучателя в зависимости от того, у кого на балансе числится лизинговое имущество. До выхода в свет новой редакции Закона «О финансовой аренде (лизинге)» (Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О лизинге»» от 29 января 2002 г. № 10-ФЗ) возможность выбора баланса для учета имущества предоставлялась сторонам только в условиях финансового лизинга (при оперативном лизинге имущество с баланса лизингодателя не списывалось, а учет осуществ-

лялся в соответствии с общим порядком учета арендных операций). Отмена в системе гражданского законодательства разделения лизинга на финансовый и оперативный привела к тому, что формально любая сделка, признаваемая в соответствии с действующим законодательством как операция лизинга, может учитываться как на балансе лизингодателя, так и лизингополучателя по соглашению сторон.

Данное положение является не вполне корректным, поскольку формальный подход к организации учета лизинговых операций может привести к ситуации, когда текущая технология учета будет противоречить экономической сущности хозяйственной операции. Чтобы проиллюстрировать данную ситуацию, кратко рассмотрим эволюцию подходов к выбору балансодержателей имущества при лизинге в отечественном законодательстве и практике учета.

Возможность сторон, участвующих в сделке лизинга, самостоятельно по договоренности определять, у кого из них лизинговое имущество будет ставиться на баланс, впервые была предусмотрена постановлением Правительства Российской Федерации «О государственной поддержке развития лизинговой деятельности в РФ» от 27 июня 1996 г. № 752. Речь в нем шла о сделках финансового лизинга (на тот момент деление лизинга на финансовый и оперативный существовало в отечественном гражданском законодательстве). Ранее вопрос решался однозначно: лизинговое имущество учитывалось на протяжении срока действия договора на балансе лизингодателя как собственника имущества. Согласно действующему законодательству право собственности на лизинговое имущество принадлежит лизингодателю, а лизингополучатель наделен правом владения и (или) пользования. Следовательно, в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» № 129-ФЗ (ст. 8) «имущество, не являющееся собственностью организации, учитывается обособленно от имущества других юридических лиц, находящегося у данной организации». Как известно, обособленный учет имущества, не принадлежащего организации на праве собственности, в отечественном законодательстве предполагает отражение его на забалансовых счетах.

Отличительной чертой финансового лизинга в отечественном законодательстве является наличие двух условий: во-первых, продолжительность срока договора должна примерно соответствовать ожидаемому сроку службы имущества и, во-вторых, лизин-

говые платежи в общей сумме должны покрывать стоимость имущества у лизингодателя¹. В принципе переход права собственности на объект лизинга не является определяющим признаком. Лизингополучатель может пользоваться имуществом в течение всего срока его полезной службы, возместив лизинговыми платежами его стоимость лизингодателю. Впоследствии юридическая судьба объекта лизинга может быть даже несущественна для участников сделки, поскольку по окончании эксплуатации имущество, полностью выработав свой ресурс, может не представлять никакого интереса для них. В этой связи имущество при финансовом лизинге должно учитываться на балансе лизингополучателя, так как он является фактическим владельцем и несет риски случайной гибели или порчи имущества, свойственные собственнику².

В развитие указанного подхода был принят приказ Минфина России «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» от 17 февраля 1997 г. № 15, в котором были приведены корреспонденции бухгалтерских счетов у участников договора лизинга при разных вариантах учета имущества (разных балансодержателях). Однако в приказе Минфина России указания в отношении выбора балансодержателя в зависимости от классификации данной операции как сделки финансового или оперативного лизинга или от каких-либо экономических критериев отсутствовали. Таким образом, в нормативно-правовых документах гражданско-правового характера хотя нечетко и неявно была прописана абсолютно здравая и согласующаяся с международными подходами в области учета идея о необходимости учета объекта лизинговой сделки при определенных условиях не на балансе собственника (лизингодателя), а на балансе лизингополучателя (так называемая сделка финансового лизинга). Впоследствии эта идея была закреплена законодательно: ст. 31 Закона «О финансовой аренде (лизинге)» дает право участникам лизинговой сделки самостоятельно определять балансодержателя имущества; естествен-

¹ Достаточно подробно вопрос о делении лизинга в отечественном законодательстве на финансовый и оперативный (операционный) рассматривался в разделе 1.4.

² Данное положение в полном объеме согласуется с принципами учета, принятыми в соответствии с требованиями МСФО в плане учета аренды. Более подробно проблема соотношения отечественных и международных регулятивов в отношении лизинга будет рассмотрена в гл. 4.

но, подразумевалось, что выбор балансодержателем лизингополучателя может быть сделан только при отнесении операции лизинга к категории финансового характера. В результате, когда определения финансового и оперативного лизинга были исключены из системы гражданского законодательства, что в целом абсолютно корректно, но не были добавлены в бухгалтерское законодательство, формальная возможность выбора балансодержателя при сделке, квалифицируемой как лизинг, вне зависимости от ее экономических условий осталась. Более подробно противоречие между экономическим содержанием договора лизинга и принципами отечественного учета в части формирования активов организации будет рассмотрено при характеристике критериев классификации арендных операций с точки зрения учета и сопоставления с МСФО (см. 4.1).

Рассмотрим логику, принципы и действующий порядок учета операций лизинга у участников сделки. Сделаем оговорку, что, хотя в настоящее время в отечественном гражданском и бухгалтерском законодательствах нет категорий финансовый и оперативный лизинг, в примерах и расчетах речь будет идти о сделке, удовлетворяющей определенным условиям: (а) срок амортизации при лизинге сопоставим со сроком полезной экономической жизни имущества; (б) сделка носит продолжительный характер; (в) общая сумма лизинговых платежей сопоставима со стоимостью предмета лизинга для лизингодателя. Нетрудно заметить, что указанные условия в целом оправдывают с экономической точки зрения возможность (правда, не всегда реализуемую на практике) учета объекта имущества на балансе лизингополучателя. Сделки, которые не удовлетворяют упомянутым критериям, но по определению относятся к категории лизинговых сделок, естественно, учитываются по общим правилам учета арендных операций.

В отличие от изложения материала в предыдущем параграфе, посвященного методологии учета арендных операций и структурированного в соответствии с обособлением отдельных учетных аспектов (учет расчетов, учет капитальных вложений в арендованное имущество и т.д.), при характеристике учета лизинговых операций делать подобную градацию нецелесообразно. Лизинг представляет интерес как продолжительная и единая учетная категория, которую целесообразно описывать, не обособляя конкретные блоки; следует, правда, заметить, что отдельные вопросы учета, затронутые в предыдущем параграфе, в полном объеме от-

носятся и к лизингу, например ремонт или дооборудование предмета лизинга. Исключением из этого правила будут вопросы оценки имущества при лизинге, досрочного расторжения договора, а также спорные и проблемные ситуации.

2.2.2. Бухгалтерский учет лизинговых операций у лизингодателя

Приказ Минфина России «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» от 17 февраля 1997 г. № 15 предусматривает организацию бухгалтерского учета у лизингодателя и лизингополучателя в зависимости от того, у кого на балансе числится лизинговое имущество. Право сторон сделки лизинга выбирать балансодержателя имущества приводит к тому, что существует два варианта организации бухгалтерского учета у участников договора.

Данное обстоятельство в силу приоритета содержания договора перед его формой в принципе позволяет не рассматривать ситуацию, при которой имущество при лизинге, условия которого удовлетворяют принятым нами допущениям, подлежит отражению на балансе лизингодателя. Однако в силу некоторых причин отечественное законодательство, в частности приказ Минфина России № 15, предоставляет лизингодателю такую возможность; более того, часто выбор баланса учета имущества на практике увязывается с формальным определением юридической судьбы имущества, а потому можно сформулировать следующее правило: *в случае, когда условиями договора предусмотрен переход права собственности на объект лизинга, учет его стоит вести на балансе лизингополучателя как будущего собственника, в случае последующего возврата – имущество с баланса лизингодателя списывать не стоит.*

По нашему мнению, приведенное объективное обстоятельство целесообразно иметь в виду, разрабатывая методики учета лизинговых операций. Один из возможных подходов к структурированию последовательности бухгалтерских записей, учитывающий сформулированное правило, продемонстрируем на данных условного примера.

Пример 2.7

Имущество для сдачи в аренду приобретает лизингодателем 01.01.04. Нормативный срок службы имущества – 5 лет (амортизация рассчитывается по ставке 20%). Срок действия договора –

4 года. Имущество передается лизингополучателю в оценке 200 000 руб. Ежегодно лизингополучатель выплачивает лизингодателю 70 800 руб. (50000 руб. – в возмещение стоимости имущества (годовая сумма амортизации), 10 000 руб. – комиссионное вознаграждение лизингодателя, 10800 руб. (50 000 руб. + 10 000 руб.) · 18% – налог на добавленную стоимость). Для целей налогообложения организации используют кассовый метод при расчетах с бюджетом.

Отразим указанную операцию на счетах лизингодателя, принимая во внимание два возможных варианта, исходя из сформулированного выше заключения.

Вариант 1. Объект лизинга остается в собственности лизингодателя до окончания договора. Имущество отражаем на балансе лизингодателя.

Вариант 2. Если по окончании договора предусматривается переход объекта лизинга в собственность лизингополучателя, учет его осуществляется по соглашению сторон на балансе лизингополучателя.

Для учета фактических затрат, связанных с поступлением объекта имущества, сдаваемого впоследствии в лизинг, используется счет 08 «Вложения во внеоборотные активы». При передаче имущества в лизинг фактическая стоимость объекта переносится на счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Бухгалтерские записи у организации-лизингодателя представлены в табл. 2.9.

Использование счета 20 «Основное производство» при начислении амортизации в случае, когда объект лизинга учитывается на балансе лизингодателя, связано с тем, что лизинг является основным видом деятельности лизингодателя. Возникает вопрос: с какого момента следует начислять амортизацию по лизинговому имуществу для целей налогообложения? В соответствии с п. 21 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» начисление амортизации по основным средствам, введенным в эксплуатацию, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем введения их в эксплуатацию. Под вводом в эксплуатацию следует понимать передачу основных средств лизингополучателю. Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» (ст. 31) предоставляет организации-балансодержателю лизингового имущества применять метод ускоренной равномерной амортизации в отношении объекта лизинга, а п. 7 ст. 258 Налогового кодекса РФ определяет, что коэффициент ускорения должен быть не выше трех.

Таблица 2.9

Корреспонденция счетов по операциям у лизингодателя

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
1.	Приобретен объект лизинга:			
	покупная стоимость	200 000	08	60
	НДС	36 000	19	60
2.	Оплачено оборудование поставщику	236 000	60	51
3.	Оприходовано имущество для сдачи в лизинг	200 000	03	08
4.	Зачет НДС уплаченного	36 000	68	19
<i>Вариант 1</i>				
<i>Ежегодно в течение 4 лет лизингодатель производит следующие записи</i>				
1.5.	Амортизация лизингового имущества	40 000	20	02
1.6.	Начислен причитающийся от лизингополучателя платеж	70 800	62	90
1.7.	Начислен НДС в составе платежа	10 800	90	76-5
1.8.	Фактическая себестоимость лизинговой услуги	40 000	90	20
1.9.	Финансовый результат от осуществления лизинговой деятельности	20 000	90	99
1.10.	Поступил платеж от лизингополучателя	70 800	51	62
1.11.	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	10 800	76-5	68
<i>Возврат имущества лизингодателю по окончании договора</i>				
1.12.	Первоначальная стоимость имущества	200 000	01	03
<i>Вариант 2</i>				
<i>Передано имущество лизингополучателю</i>				
2.5.	Сумма задолженности лизингополучателя по лизинговым платежам за весь срок договора (4 года)	283 200	76-6	90
2.6.	Начислен НДС в составе платежей	43 200	90	76-5
2.7.	Стоимость лизингового имущества	200 000	90	03
2.8.	Финансовый результат	40 000	90	98
2.9.	Объект лизинга учитывается на забалансовом счете	200 000	011	
<i>Ежегодно в течение 4 лет лизингодатель производит следующие записи</i>				
2.10.	Поступил лизинговый платеж	70 800	51	76-6
2.11.	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	10 800	76-5	68
2.12.	Прибыль лизингодателя в части, приходящейся на платеж	10 000	98	99
<i>По окончании договора право собственности на объект лизинга передается лизингополучателю</i>				
2.13.	Списывается первоначальная стоимость объекта лизинга	200 000		011
Примечание.				
	76-5	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с бюджетом по налогу на добавленную стоимость»		
	76-6	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с лизингополучателем по лизинговым платежам»		
	011	«Основные средства, сданные в аренду»		

На счете 20 «Основное производство» формируются и другие затраты лизингодателя по осуществлению лизинговой деятельности в соответствии с правилами бухгалтерского учета (вне зависимости от выбора балансодержателя имущества).

Накопленные на счете 20 «Основное производство» суммы ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи», и таким образом, определяется финансовый результат лизинговой компании (отметим, что, как и ранее, в приведенных примерах финансовый результат для наглядности определяется не ежемесячно, а ежегодно).

Если по условиям договора лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, списание текущих затрат лизингодателя, относящихся к лизинговой сделке, со счета 20 «Основное производство» в соответствующем периоде следует производить в уменьшение доходов от лизинговой сделки следующей бухгалтерской записью:

Дебет сч. 98 «Доходы будущих периодов»

Кредит сч. 20 «Основное производство».

Не совсем корректным представляется определенный в приказе Минфина России № 15 порядок учета выручки лизингодателем от оказания лизинговых услуг в зависимости от выбора балансодержателя имущества. В случае если объект лизинга подлежит учету на балансе лизингодателя, причитающиеся последнему суммы лизинговых платежей отражаются по дебету счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» в корреспонденции с кредитом счета 90 «Продажи», а если балансодержателем имущества в договоре определен лизингополучатель, то указанные суммы необходимо учитывать уже по дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы».

В отношении данного порядка отметим, что оказание лизинговых услуг является основной деятельностью лизингодателя, и в соответствии с Инструкцией к плану счетов во всех случаях следует использовать счет 90 «Продажи», что и сделано в нашем примере.

Если по условиям договора объект лизинга, учитываемый на балансе лизингополучателя, передается обратно лизингодателю, то в соответствии с упоминавшимся приказом Минфина России № 15 он приходится им на баланс в оценке, равной остаточной стоимости у лизингополучателя; в случае если объект амортизи-

рован полностью, то оприходование объекта осуществляется в условной оценке 1 руб. в корреспонденции со счетами обязательств. Данное положение порождает ряд спорных моментов, поскольку не разъяснен порядок погашения возникающих в этом случае обязательств у лизингодателя, а также порядок списания имущества в целях налогообложения. Именно исходя прежде всего из подобных неурегулированных проблем учетного и налогового характера в настоящее время на практике и следует применять сформулированный выше подход: балансодержателем имущества при лизинге в течение всего договора должен выступать тот, кому будет принадлежать право собственности на объект по окончании сделки.

Отметим, что при передаче объекта лизинга на баланс лизингополучателя, лизингодатель определяет финансовый результат, который предварительно отражается в составе доходов будущих периодов, а затем при получении периодического платежа соответствующая часть прибыли относится в кредит счета 99 «Прибыли и убытки». Кроме того, для целей аналитичности следует разделять дебиторскую задолженность лизингополучателя на краткосрочную и долгосрочную и соответствующим образом отражать ее в балансе.

2.2.3. Бухгалтерский учет лизинговых операций у лизингополучателя

Используя данные примера 2.7, рассмотрим бухгалтерские записи у лизингополучателя, которые представлены в табл. 2.10.

Следует отметить, что приказ «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» № 15 не раскрывает, как должны начисляться лизинговые платежи – сразу в полной мере или периодически; поэтому возможна ситуация, когда лизинговые платежи в силу некоторых причин уплачиваются лизингополучателем **досрочно** (авансируются). Лизинговые платежи, начисленные за ряд будущих лет в соответствии с общим порядком, отражают в дебете счета 97 «Расходы будущих периодов» и включают в текущие издержки по мере наступления соответствующего периода. В случае досрочного выкупа объекта лизинга лизингополучателем начисленные досрочно платежи включать в издержки производства и обращения не представляется возмож-

Таблица 2.10

Корреспонденция счетов по операциям у лизингополучателя

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
<i>Вариант 1</i>				
1.1.	Первоначальная стоимость имущества	200 000	001	
<i>Ежегодно в течение 4 лет лизингополучатель производит следующие записи</i>				
1.2.	Начислен лизинговый платеж: в сумме без НДС	60 000	20, 25, 26,	76-6
	НДС в составе платежа	10 800	19	76-6
1.3.	Перечислен платеж лизингодателю	70 800	76-6	51
1.4.	Предъявлен НДС бюджету	10 800	68	19
<i>По окончании договора имущество возвращается лизингодателю</i>				
1.5.	Первоначальная стоимость имущества	200 000		001
<i>Вариант 2</i>				
2.1.	Поступление лизингового имущества: фактическая стоимость (сумма причитающихся к уплате лизинговых платежей)	240 000	08	76-5
	НДС в составе платежей	43 200	19	76-5
2.2.	Оприходовано имущество	240 000	01-2	08
<i>Ежегодно в течение 4 лет лизингополучатель производит следующие записи</i>				
2.3.	Начислен лизинговый платеж	70 800	76-5	76-6
2.4.	Перечислен платеж лизингодателю	70 800	76-6	51
2.5.	Предъявлен НДС бюджету	10 800	68	19
2.6.	Начислена амортизация на объект лизинга	48 000	20, 25, 26	02
<i>По окончании договора имущество переходит в собственность лизингополучателя</i>				
2.7.	Первоначальная стоимость имущества	240 000	01-1	01-2
2.8.	Сумма накопленной амортизации	192 000	02-2	02-1
Примечание.	76-5 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»			
	76-6 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»			
	01-1 «Основные средства», субсчет «Собственное имущество»			
	01-2 «Основные средства», субсчет «Арендованное имущество»			
	02-1 «Амортизация основных средств», субсчет «Амортизация собственного имущества»			
	02-2 «Амортизация основных средств», субсчет «Амортизация лизингового имущества»			

ным и, следовательно, на суммы этих платежей будет увеличена прибыль отчетного года.

Лизингополучатель, учитывающий имущество на своем балансе, проводит амортизационную политику в соответствии с требованиями ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Согласно последнему амортизация объектов основных средств для целей бухгалтерского учета может осуществляться одним из следующих способов: (а) линейный способ; (б) способ уменьшаемого остатка; (в) способ списания стоимости по сумме чисел лет срока полезного использования; (г) способ списания стоимости пропорционально объему продукции (услуг).

Аналогично ситуации с лизингодателем лизингополучатель, учитывающий объект имущества на своем балансе, имеет возможность применять ускоренную амортизацию объекта лизинга с коэффициентом ускорения не выше трех (для целей налогообложения).

Обратим внимание еще на один интересный момент в бухгалтерском учете лизингополучателя. Учет обязательств последнего по уплате лизинговых платежей в течение всего срока договора происходит на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», т.е. в балансе указанные суммы будут отражаться в разделе краткосрочных обязательств. Справедливость такого подхода представляется сомнительной, так как договорам финансового лизинга свойствен длительный срок, по крайней мере свыше одного года. Данное обстоятельство следует учитывать при характеристике финансового положения лизингополучателя.

Кроме того, в этом случае начисление лизингового платежа в учете лизингополучателя производится на одном счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по субсчетам. Фактически указанная операция служит лишь для целей аналитичности, поскольку в результате ее выделяется величина обязательства лизингополучателя, подлежащего исполнению в течение соответствующего текущего периода.

Отдельно следует упомянуть о проблемах организации учета операций *возвратного лизинга*. Будущий лизингополучатель производит в учете записи по реализации имущества с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы». Прибыль или убыток, которые образуются в результате списания имущества, следует, по нашему мнению, относить соответственно на счет 98 «Доходы будущих периодов» и счет 97 «Расходы будущих периодов». Впоследствии указанные суммы равномерно в течение срока действия договора лизинга переносятся соответственно в кредит либо де-

бет счета 99 «Прибыли и убытки». Указанная операция подлежит налогообложению согласно общему установленному порядку.

2.2.4. Логика вариантов оценки лизингового имущества

В соответствии с требованиями ПБУ 6/01 основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости, которой признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость. В отношении оценки лизингового имущества у лизингодателя проблем, связанных с формированием первоначальной стоимости, не возникает – к объекту лизинга применяются нормы, общие для приобретения любого другого имущества. Передача объекта лизинга лизингополучателю может сопровождаться также и передачей его на баланс последнего, если это предусмотрено договором. В случае когда в процессе лизинга имущество находится на балансе лизингодателя и подлежит передаче на баланс лизингополучателя по окончании договора, последний дебетует счета учета основных средств в корреспонденции со счетами амортизации. Поскольку вся сумма платежей была выплачена в течение договора, а остаточная стоимость переданного имущества, как правило, равна нулю, то вопрос оценки его не принципиален для лизингополучателя. С другой стороны, если условиями лизингового договора предусмотрен учет объекта лизинга на балансе лизингополучателя, то постановка имущества на баланс происходит уже в начале договора, и в данной ситуации величина балансовой стоимости для лизингополучателя уже приобретает важное значение.

Для иллюстрации возможных подходов к методике учета воспользуемся данными следующего примера.

Пример 2.8

Организацией (лизингополучателем) в январе 2004 г. заключен договор долгосрочного финансового лизинга, содержащий ряд нижеследующих условий.

1. Стоимость имущества, приобретаемого лизингодателем, составляет 1180 тыс. руб. (в том числе НДС – 180 тыс. руб.).

2. Нормативный срок службы имущества – 15 лет; в условиях лизинга используется коэффициент ускоренной амортизации 3, поэтому срок списания объекта уменьшается до пяти лет.

3. Срок действия договора совпадает со сроком амортизации имущества.

4. Для приобретения имущества лизингодатель использует кредит, взятый на срок договора лизинга. Процентная ставка составляет 15%. Для упрощения расчетов возврат кредита осуществляется равными частями в течение пяти лет в конце года.

5. Договором лизинга оговорен порядок расчета комиссионного вознаграждения в размере 5% от среднегодовой остаточной стоимости имущества. Ежегодно лизингополучатель возмещает лизингодателю стоимость услуг, связанных с обслуживанием предмета лизинга, в размере 2000 руб.

6. При расчетах с бюджетом участники договора используют кассовый метод определения выручки для целей налогообложения.

Порядок расчета среднегодовой остаточной стоимости имущества в течение срока лизинга, а также величины лизинговых платежей по годам представлен в табл. 2.11 и 2.12.

Таблица 2.11

Расчет среднегодовой стоимости имущества

(руб.)

Год	Стоимость имущества на начало года	Сумма годовой амортизации	Стоимость имущества на конец года	Среднегодовая стоимость имущества
2004	1 000 000	200 000	800 000	900 000
2005	800 000	200 000	600 000	700 000
2006	600 000	200 000	400 000	500 000
2007	400 000	200 000	200 000	300 000
2008	200 000	200 000	0	100 000

Таблица 2.12

Расчет процентов по кредиту, взятому лизингодателем для финансирования сделки

(руб.)

Год	Погашение кредита в конце года	Выплаты процентов за год	Долг по кредиту на 01.01 соответствующего года
2004	236 000	177 000	1 180 000
2005	236 000	141 600	944 000
2006	236 000	106 200	708 000
2007	236 000	70 800	472 000
2008	236 000	35 400	236 000

Расчет суммы лизинговых платежей по годам представлен в табл. 2.13.

Таблица 2.13

Расчет суммы лизинговых платежей по годам договора

(тыс. руб.)

Год	Амортизация (20% от первоначальной стоимости)	Комиссия (5% от среднегодовой остаточной стоимости)	Услуги	Проценты	Всего	НДС (18%)	Лизинговый платеж
2004	$1000 \cdot 0,2 = 200$	$900 \cdot 0,05 = 45$	2	177	424	76,32	500,32
2005	$1000 \cdot 0,2 = 200$	$700 \cdot 0,05 = 35$	2	141,6	378,6	68,148	446,748
2006	$1000 \cdot 0,2 = 200$	$500 \cdot 0,05 = 25$	2	106,2	333,2	59,976	393,176
2007	$1000 \cdot 0,2 = 200$	$300 \cdot 0,05 = 15$	2	70,8	287,8	51,804	339,604
2008	$1000 \cdot 0,2 = 200$	$100 \cdot 0,05 = 5$	2	35,4	242,4	43,632	286,032
Итого	1000	125	10	531	1 666	299,88	1 965,88

В какой же оценке принимать лизингополучателю имущество к учету? В этой ситуации возможны два варианта: (1) имущество показывается в балансе с учетом причитающихся к уплате лизингополучателем процентов за весь период действия договора лизинга; (2) предусмотренные договором проценты не капитализируются, а начисляются по истечении очередного отчетного периода.

Первый вариант логично вытекает из нормативных документов. Согласно п. 8 Указаний об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга (приказ Минфина России от 17 февраля 1997 г. № 15) если по условиям договора объект лизинга учитывается на балансе лизингополучателя, то стоимость лизингового имущества, поступившего лизингополучателю, отражается по *дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет «Приобретение отдельных объектов основных средств по договору лизинга»* в корреспонденции с *кредитом счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»*. Впоследствии затраты, связанные с получением лизингового имущества, и его стоимость списываются с кредита счета 08 в корреспонденции со счетом 01 «Основные средства», субсчет «Арендованное имущество». В нашем примере, следуя логике данного приказа, первоначальная стоимость объекта имущества будет составлять 1 660 000 руб., из

которых 1 000 000 руб. представляют собой платежи в возмещение фактической стоимости имущества у лизингодателя, 531 000 руб. – проценты, возмещаемые лизингодателю, 125 000 руб. – комиссионные выплаты, 10 000 руб. – расходы в возмещение технического обслуживания лизингодателя.

На первый взгляд данный подход соответствует принципу, заложенному в Федеральном законе «О бухгалтерском учете» и в ПБУ 6/01 «Учет основных средств»: имущество принимается к учету по первоначальной стоимости, которой признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление объекта, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (в данном случае это сумма предстоящих к уплате лизинговых платежей).

Справедливость данного подхода также подтверждается декларированным в ПБУ 1/98 «Учетная политика организации» требованием осмотрительности; этот принцип можно выразить следующей сентенцией: расходы всегда очевидны, а доходы всегда сомнительны, иными словами, все расходы, являющиеся неизбежными, должны быть отражены в учете и отчетности. Поскольку одним из ключевых условий договора финансового лизинга, как правило, является его *нерасторжимость* (подробнее см. гл. 4), это означает, что в любом случае предстоящие процентные платежи должны быть сделаны, т.е. подписывая договор, арендатор изначально соглашается на ситуацию с потенциальными расходами, которые он надеется возместить за счет будущих доходов от эксплуатации объекта лизинга. Важно подчеркнуть и еще один момент. Если в пассиве задолженность лизингополучателя показана без обязательных к уплате в будущем процентов, тем самым занижена степень его финансовой зависимости, искажено реальное финансовое положение. Вряд ли такой подход справедлив по отношению к потенциальным инвесторам и кредиторам, поскольку известно, что в условиях реальных рыночных отношений при подписании различных контрактов они в первую очередь обращают внимание на степень финансовой независимости своего потенциального контрагента.

Вместе с тем в случае отражения объекта лизинга лизингополучателем на своем балансе в оценке, равной общей сумме причитающихся к выплате лизинговых платежей, необходимо отметить следующие противоречия учетного и налогового характера.

Во-первых, Закон «О финансовой аренде (лизинге)» (ст. 29) устанавливает, что лизинговые платежи подлежат включению в себестоимость продукции (работ, услуг), произведенной лизингополучателем. Приложение к приказу Минфина России от 17 февраля 1997 г. № 15, регулирующее порядок отражения в бухгалтерском учете лизинговых операций, предусматривает включение в себестоимость у лизингополучателя только начисленной амортизации на лизинговое имущество в случае, когда имущество находится на балансе лизингополучателя. Лизинговые платежи в полном объеме на себестоимость не относятся, а включаются косвенно через амортизацию лизингового имущества, поскольку имущество показывается в балансе с учетом причитающихся к уплате лизингополучателем процентов по договору лизинга. Начисление лизингового платежа оформляется следующей бухгалтерской записью:

Дебет сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»

Кредит сч. 76, субсчет «Задолженность по лизинговым платежам».

Часто это приводит к тому, что величина платежа лизингодателю не равна сумме, относимой на себестоимость лизингополучателем, особенно в том случае, если амортизация начисляется в течение длительного времени.

Во-вторых, сумма процентов лизингодателю, включаемая в стоимость лизингового имущества, в некоторых случаях может составить весьма значительную величину, сопоставимую (особенно в условиях инфляции) со стоимостью имущества у лизингополучателя (см. пример). Это приводит к искусственному завышению базы для исчисления налога на имущество, а также величине обязательств предприятия, что способствует ухудшению его финансового положения.

В-третьих, в состав лизингового платежа в соответствии с Законом «О финансовой аренде (лизинге)» могут включаться расходы лизингодателя по страхованию, обслуживанию имущества (например, расходы по осуществлению ежегодного планового ремонта). Таким образом, при учете лизингового имущества на балансе лизингополучателя данные расходы подлежат капитализации, т.е. включаются в первоначальную стоимость имущества у лизингополучателя. Однако расходы подобного вида в соответствии с нормами бухгалтерского учета и налогообложения следу-

ет финансировать за счет себестоимости, поскольку они носят текущий, а не капитальный характер. Отметим также, что на момент заключения договора эти расходы не всегда очевидны, поэтому заблаговременное отражение их в учете представляется не совсем корректным.

В-четвертых, договором лизинга может быть установлен порядок, согласно которому текущие лизинговые платежи подлежат корректировке соразмерно, например, с темпами инфляции. В этом случае на момент подписания договора общая сумма лизинговых платежей, т.е. первоначальная стоимость имущества для лизингополучателя, не может быть точно определена.

В-пятых, при оценке имущества в балансе лизингополучателя в общей сумме причитающихся лизингодателю за весь период договора платежей возникает ряд сложностей методологического и учетного характера в том случае, если лизингополучателем проводится переоценка лизингового имущества. Поскольку величина комиссионного вознаграждения лизингодателю зависит от стоимости лизингового имущества (см. расчет в табл. 2.13), то при переоценке сумма комиссии изменится (изменяется первоначальная стоимость имущества, а также сумма накопленной амортизации). Кроме того, следует отметить, что переоценивать сумму, отраженную у лизингополучателя по дебету счета 01 «Основные средства», субсчет «Арендованное имущество», неправомерно – переоценке должны подвергаться только те суммы, которые идут в возмещение стоимости имущества лизингодателю, но не расходы текущего характера (плата за дополнительные услуги, страховые взносы и т.д.), которые согласно приказу Минфина России № 15 включаются в первоначальную стоимость лизингового имущества у лизингополучателя.

На наш взгляд, решение подобных проблем может заключаться в следующем: лизингополучателю следует отражать объект лизинга по дебету счетов учета имущества в корреспонденции со счетами обязательств в некоторой согласованной с лизингодателем оценке, например по фактической стоимости имущества у лизингодателя. Комиссию лизингодателю, плату за дополнительные услуги и другие аналогичные выплаты можно начислять периодически как текущие платежи лизингополучателя по дебету счетов учета затрат и кредиту счетов учета обязательств.

Таким образом, каждый текущий лизинговый платеж в бухгалтерском учете должен быть разделен лизингополучателем на две

суммы: одна идет на погашение стоимости имущества (сумма начисленной амортизации на объект лизинга), а другая – в оплату процентов лизингодателю, стоимость дополнительных услуг и т.д.

Рассмотрим систему отражения операций лизинга по счетам у лизингополучателя для каждого из описанных вариантов, используя данные вышеприведенного примера 2.8. Для упрощения расчетов предположим, что финансовый результат у участников сделки определяется раз в год, а не ежемесячно.

В табл. 2.14 для сравнительных целей приведен вариант отражения лизингового имущества в учете лизингополучателя в оценке, равной общей сумме причитающихся платежей, т.е. подход, декларированный в приказе Минфина России № 15 (вариант 1).

Таблица 2.14

**Корреспонденция счетов по операциям у лизингополучателя
(имущество на балансе лизингополучателя,
проценты капитализируются – вариант 1)**

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
01.01.04	Принято имущество на баланс (в общей сумме предстоящих платежей), в том числе:	1 965 880		
	стоимость к учету	1 666 000	08	76-5
	НДС	299 880	19	76-5
01.01.04	Оприходовано имущество	1 666 000	01-2	08
<i>Первый год лизинга (2004 г.)</i>				
31.12.04	Сумма начисленного годового платежа	500 320	76-5	76-6
31.12.04	Перечислен платеж лизингодателю	500 320	76-6	51
31.12.04	Зачет НДС уплаченного (500 320 · 1 965 880) · 299 880	76 320	68	19
31.12.04	Начислена амортизация (по установленной норме 20%)	333 200	20	02-2
<i>Второй год лизинга (2005 г.)</i>				
31.12.05	Сумма начисленного годового платежа	446 748	76-5	76-6
31.12.05	Перечислен платеж лизингодателю	446 748	76-6	51
31.12.05	Зачет НДС уплаченного (446 748 · 1 965 880) · 299880	68 148	68	19
31.12.05	Начислена амортизация (по уста- новленной норме 20%)	333 200	20	02-2

Продолжение

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
<i>Третий год лизинга (2006 г.)</i>				
31.12.06	Сумма начисленного годового платежа	393 176	76-5	76-6
31.12.06	Перечислен платеж лизингодателю	393 176	76-2	51
31.12.06	Зачет НДС уплаченного (393 176 · 1 965 880) · 299 880	59 976	68	19
31.12.06	Начислена амортизация (по установленной норме 20%)	333 200	20	02-2
<i>Четвертый год лизинга (2007 г.)</i>				
31.12.07	Сумма начисленного годового платежа	339 604	76-5	76-6
31.12.07	Перечислен платеж лизингодателю	339 604	76-6	51
31.12.07	Зачет НДС уплаченного (339 604 · 1 965 880) · 299880	51 804	68	19
31.12.07	Начислена амортизация (по установленной норме 20%)	333 200	20	02-2
<i>Выкуп имущества (2008 г.)</i>				
31.12.08	Сумма начисленного годового платежа	286 032	76-5	76-6
31.12.08	Перечислен платеж лизингодателю	286 032	76-6	51
31.12.08	Зачет НДС уплаченного (286 032 ÷ 1 965 880) · 299 880	43 632	68	19
31.12.08	Начислена амортизация (по установленной норме 20%)	333 200	20	02-2
31.12.08	Имущество переводится в состав собственных средств	1 666 000	01-1	01-2
31.12.08	Сумма накопленной амортизации	1 666 000	02-2	02-1
Пр и м е ч а н и е.				
	76-5	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»		
	76-6	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»		
	01-1	«Основные средства», субсчет «Собственное имущество»		
	01-2	«Основные средства», субсчет «Арендованное имущество»		
	02-1	«Амортизация основных средств», субсчет «Амортизация собственного имущества»		
	02-2	«Амортизация основных средств», субсчет «Амортизация лизингового имущества»		

Бухгалтерские проводки, приведенные в табл. 2.15, представляют собой вариант учета лизингового имущества лизингополучателем, предусматривающий разделение каждого лизингового платежа на две суммы – оплата в возмещение стоимости имущества лизингодателю и величина его текущих расходов (вариант 2). Следует отметить, что, несмотря на отдельные начисления различных составляющих лизингового платежа, данное обстоятельство никоим образом не влияет на порядок оформления расчетов с лизингодателем, поскольку сумма платежа представлена единым документом (счетом-фактурой) с выделением налога на добавленную стоимость для предъявления к возмещению из бюджета в общеустановленном порядке.

Таблица 2.15

**Корреспонденция счетов по операциям у лизингополучателя
(имущество на балансе лизингополучателя, текущие расходы
лизингополучателя по договору лизинга не капитализируются,
а начисляются по истечении отчетного периода – вариант 2)**

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
01.01.04	Принято имущество на баланс	1 180 000		
	стоимость к учету	1 000 000	08	76-5
	НДС	180 000	19	76-5
01.01.04	Оприходовано имущество	1 000 000	01-2	08
<i>Первый год лизинга (2004 г.)</i>				
31.12.04	Начислена комиссия и плата за дополнительные услуги, %:			
	в сумме без учета НДС	224 000	20	76-6
	НДС	40 320	19	76-2
	И т о г о	264 320		
31.12.04	Начислен платеж в возмещение стоимости имущества в размере амортизационных отчислений:			
	в сумме без учета НДС	200 000	76-5	76-6
	НДС	36 000	76-5	76-6
	И т о г о	236 000		
31.12.04	Перечисление платежа	500 320	76-6	51
31.12.04	Начислена амортизация (установленная норма – 20%)	200 000	20	02-2
31.12.04	Зачет НДС уплаченного (40320 + 36000)	76 320	68	19

Продолжение

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
<i>Второй год лизинга (2005 г.)</i>				
31.12.05	Начислена комиссия и плата за дополнительные услуги, %: в сумме без учета НДС	178 600	20	76-6
	НДС	32 148	19	76-6
	И т о г о	210 748		
31.12.05	Начислен платеж в возмещение стоимости имущества в размере амортизационных отчислений: в сумме без учета НДС	200 000	76-5	76-6
	НДС	36 000	76-5	76-6
	И т о г о	236 000		
31.12.05	Перечисление платежа	446 748	76-6	51
31.12.05	Начислена амортизация (установленная норма – 20%)	200 000	20	02-2
31.12.05	Зачет НДС уплаченного (32 148 + 36 000)	68 148	68	19
<i>Третий год лизинга (2006 г.)</i>				
31.12.06	Начислена комиссия и плата за дополнительные услуги, %: в сумме без учета НДС	133 200	20	76-6
	НДС	23 976	19	76-6
	И т о г о	157 176		
31.12.06	Начислен платеж в возмещение стоимости имущества в размере амортизационных отчислений: в сумме без учета НДС	200 000	76-5	76-6
	НДС	36 000	76-5	76-6
	И т о г о	236 000		
31.12.06	Перечисление платежа	393 176	76-6	51
31.12.06	Начислена амортизация (установленная норма – 20%)	200 000	20	02-2
31.12.06	Зачет НДС уплаченного (23 976 + 36000)	59 976	68	19
<i>Четвертый год лизинга (2007 г.)</i>				
31.12.07	Начислена комиссия и плата за дополнительные услуги, %: в сумме без учета НДС	87 800	20	76-6
	НДС	15 804	19	76-6
	И т о г о	103 604		

Продолжение

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
31.12.07	Начислен платеж в возмещение стоимости имущества в размере амортизационных отчислений:			
	в сумме без учета НДС	200 000	76-5	76-6
	НДС	36 000	76-5	76-6
	И т о г о	236 000		
31.12.07	Перечисление платежа	339 604	76-6	51
31.12.07	Начислена амортизация (установленная норма – 20%)	200 000	20	02-2
31.12.07	Зачет НДС уплаченного (15 804 + 36 000)	51 804	68	19
<i>Выкуп имущества (2008 г.)</i>				
31.12.08	Начислена комиссия и плата за дополнительные услуги, %:			
	в сумме без учета НДС	42 400	20	76-6
	НДС	7 632	19	76-6
	И т о г о	50 032		
31.12.08	Начислен платеж в возмещение стоимости имущества в размере амортизационных отчислений:			
	в сумме без учета НДС	200 000	76-5	76-6
	НДС	36 000	76-5	76-6
	И т о г о	236 000		
31.12.08	Перечислен платеж	286 032	76-6	51
31.12.08	Начислена амортизация (установленная норма – 20%)	200 000	20	02-2
31.12.08	Зачет НДС уплаченного (7 632 + 36 000)	43 632	68	19
31.12.08	Имущество переводится в состав собственных средств	1 000 000	01-1	01-2
31.12.08	Сумма накопленной амортизации	1 000 000	02-2	02-1
Примечание.	76-5 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»			
	76-6 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»			
	01-1 «Основные средства», субсчет «Собственное имущество»			
	01-2 «Основные средства», субсчет «Арендованное имущество»			
	02-1 «Амортизация основных средств», субсчет «Амортизация собственного имущества»			
	02-2 «Амортизация основных средств», субсчет «Амортизация лизингового имущества»			

Отметим, что использование различных вариантов оценки имущества лизингополучателем и начисления процентов не находит отражения в бухгалтерском учете лизингодателя. Это объясняется тем, что суммы выплат лизингодателю не претерпели изменений – изменился лишь порядок их начисления у лизингополучателя. В табл. 2.16 представлены бухгалтерские записи у лизингодателя для первого и второго вариантов.

Таблица 2.16

**Корреспонденция счетов по операциям у лизингодателя
(имущество на балансе лизингополучателя – варианты 1 и 2)**

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
01.01.04	Приобретено имущество:	1 180 000		
	стоимость к учету	1 000 000	08	60
	НДС	180 000	19	60
01.01.04	Принято к учету имущество для сдачи в лизинг	1 000 000	03	08
01.01.04	Оплачен счет поставщика	1 180 000	60	51
01.01.04	Предъявлен НДС бюджету	180 000	68	19
<i>Первый год лизинга (2004 г.)</i>				
01.01.04	Передано имущество лизингополу- чателю:			
	стоимость имущества	1 000 000	90	03
	задолженность по лизинговым платежам	1 965 880	76-5	90
	НДС	299 880	90	76-6
	финансовый результат	666 000	90	98
	Техническое обслуживание имуще- ства:	2 360		
	стоимость к учету	2 000	20	60
	НДС	360	19	60
31.12.04	Начислены проценты	177 000	20	67
31.12.04	Поступил лизинговый платеж	500 320	51	76-5
31.12.04	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	76 320	76-6	68
31.12.04	Затраты лизингодателя по осущест- влению лизинговой сделки списы- ваются в уменьшение прибыли	179 000	98	20
31.12.04	Прибыль в части, приходящейся на платеж (комиссия + плата за техни- ческое обслуживание + проценты – затраты по осуществлению лизинго- вой сделки)	45 000	98	99

Продолжение

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
<i>Второй год лизинга (2005 г.)</i>				
	Техническое обслуживание имущества:	2 360		
	стоимость к учету	2 000	20	60
	НДС	360	19	60
31.12.05	Начислены проценты	141 600	20	67
31.12.05	Поступил лизинговый платеж	446 748	51	76-5
31.12.05	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	68 148	76-6	68
31.12.05	Затраты лизингодателя по осуществлению лизинговой сделки списываются в уменьшение прибыли	143 600	98	20
31.12.05	Прибыль в части, приходящейся на платеж (комиссия + плата за техническое обслуживание + проценты – затраты по осуществлению лизинговой сделки)	35 000	98	99
<i>Третий год лизинга (2006 г.)</i>				
	Техническое обслуживание имущества:	2 360		
	стоимость к учету	2 000	20	60
	НДС	360	19	60
31.12.06	Начислены проценты	106 200	20	67
31.12.06	Поступил лизинговый платеж	393 176	51	76-5
31.12.06	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	59 976	76-6	68
31.12.06	Затраты лизингодателя по осуществлению лизинговой сделки списываются в уменьшение прибыли	108 200	98	20
31.12.06	Прибыль в части, приходящейся на платеж (комиссия + плата за техническое обслуживание + проценты – затраты по осуществлению лизинговой сделки)	25 000	98	99
<i>Четвертый год лизинга (2007 г.)</i>				
31.12.07	Техническое обслуживание имущества:	2 360		
	стоимость к учету	2 000	20	60
	НДС	360	19	60
31.12.07	Начислены проценты	70 800	20	67
31.12.07	Поступил лизинговый платеж	339 604	51	76-5
31.12.07	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	51 804	76-6	68

Продолжение

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
31.12.07	Затраты лизингодателя по осуществлению лизинговой сделки списываются в уменьшение прибыли	72 800	98	20
31.12.07	Прибыль в части, приходящейся на платеж (комиссия + плата за техническое обслуживание + проценты – затраты по осуществлению лизинговой сделки)	15 000	98	99
<i>Выкуп имущества (2008 г.)</i>				
31.12.08	Техническое обслуживание имущества:	2 360		
	стоимость к учету	2 000	20	60
	НДС	360	19	60
31.12.08	Начислены проценты	35 400	20	67
31.12.08	Поступил лизинговый платеж	286 032	51	76-5
31.12.08	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	43 632	76-6	68
31.12.08	Затраты лизингодателя по осуществлению лизинговой сделки списываются в уменьшение прибыли	37 400	98	20
31.12.08	Прибыль в части, приходящейся на платеж (комиссия + плата за техническое обслуживание + проценты – затраты по осуществлению лизинговой сделки)	5 000	98	99
Пр и м е ч а н и е.				
	76-5	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные платежи к поступлению»		
	76-6	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность перед бюджетом по НДС»		

Заканчивая данный раздел, можно сформулировать два основных вывода.

Во-первых, для организации, приобретающей оборудование на условиях лизинга, вариант договора, при котором имущество учитывается на балансе лизингодателя, является предпочтительным в разрезе показателей ее финансового состояния (обязательства не отражаются в балансе, следовательно, улучшаются показатели ликвидности и платежеспособности). В случае если по условиям договора лизинга имущество учитывается на балансе

лизингополучателя, возможно применение двух методик отражения имущества в балансе, предусматривающих соответственно либо капитализацию процентов и других расходов текущего характера, либо их периодическое начисление при формировании расходов очередного отчетного периода.

Во-вторых, с точки зрения достоверности и адекватности информации, представленной в балансе организации-лизингополучателя, можно сформулировать два взаимоисключающих тезиса:

- в случае отражения в балансе лизингополучателя имущества в оценке, равной общей сумме лизинговых платежей, суммы, реально уплачиваемые лизингодателю, не будут равны суммам, списываемым на себестоимость;

- если текущие расходы и проценты по договору лизинга не капитализировать, то баланс лизингополучателя не будет отражать реального финансового положения, так как в нем не будет указана конкретная величина обязательств по сделке; очевидно, что сумма, отраженная по строке «Кредиторская задолженность» в разделе «Краткосрочные обязательства» у лизингополучателя, представляет собой лишь балансовую стоимость арендованного имущества у лизингодателя, но не величину обязательств по договору лизинга.

Наконец, отметим, что проблемы организации учета арендных и лизинговых операций неразрывно связаны с неурегулированными вопросами в сфере налогообложения данных сделок, а потому следующий раздел книги будет посвящен анализу спорных вопросов налогообложения. Подчеркнем, что в отличие от общепринятой в международной практике установки на размежевание бухгалтерского и налогового учетов в России проблема их соотношения и взаимосвязи существует, а формулируемые в налоговом законодательстве принципы и указания, имеющие отношение к учету, часто оказывают значительное влияние на практику и методики бухгалтерского учета вообще и комплекс арендных отношений в частности.

2.3. Особенности налогообложения операций по учету аренды и лизинга

Анализ российской специфики в подходах к методологии и организации бухгалтерского учета в целом и отдельных его разделов не может считаться корректным, если не принято во внима-

ние влияние особенностей, предопределяемых требованиями налогового законодательства. Отдельные вопросы налогообложения арендных операций уже рассматривались нами в контексте анализа системы бухгалтерского учета. Остановимся на этой проблеме более подробно. До недавнего времени конкретные налоговые положения часто регулировались документами относительно низкого по своему правовому значению уровня (например, письмами налоговых органов и других контролирующих организаций, различными разъяснениями и ведомственными инструкциями и т.п.). Кроме того, указанные документы нередко характеризовались взаимными противоречиями и достаточно частыми изменениями. Вступление в силу первой и второй частей Налогового кодекса РФ повлекло за собой автоматическую отмену многих документов низкого правового уровня и в определенном смысле упорядочило информационную базу по налогообложению аренды и лизинга. Тем не менее следует признать, что отдельные спорные моменты и конкретные ситуации, которые до вступления в силу Налогового кодекса РФ, как правило, как раз и регулировались соответствующими письмами и инструкциями, должного раскрытия в новой системе налогового законодательства так и не получили. Трудности трактовки отдельных статей Налогового кодекса РФ вынуждают Федеральную налоговую службу для разъяснений вновь выпускать письма, рекомендации и другие документы соответствующего уровня, формулировки положений которых далеко не бесспорны. Необходимо также отметить, что Налоговый кодекс РФ постоянно подвергается изменениям, часть которых носит косметический характер, другие же кардинально меняют условия применения налогового законодательства.

Преодоление подобных коллизий может заключаться в упорядочении системы налогового и бухгалтерского права; кроме того, можно привести ряд общих правил, которыми следует руководствоваться при наличии противоречий в нормативных актах.

Если противоречат между собой нормы документов властных органов различного уровня, то необходимо следовать норме документа более высокого уровня (например, противоречия между отдельными положениями инструкций и писем налоговых органов и федеральными законами о налогах должны трактоваться в пользу законов и кодексов). Если противоречат между собой нормы документов, изданных одним ведомством, то необходимо сле-

довать норме документа с более поздней датой издания. В отношении налогового законодательства следует иметь в виду, что согласно п. 7 ст. 3 Налогового кодекса РФ все неустранимые противоречия трактуются в пользу налогоплательщика.

Налогообложение арендных сделок может рассматриваться в различных аспектах, поскольку отдельные их виды (например, лизинг) характеризуются рядом специфических черт, имеющих существенное значение при исчислении налогов. Рассмотрим вначале вопросы налогообложения, характерные для всего комплекса арендных отношений.

2.3.1. Налогообложение арендованного имущества

Имущество, являющееся объектом аренды, подлежит обложению налогом на имущество, а в случае если объектом аренды выступает транспортное средство, еще и транспортным налогом.

В соответствии со ст. 374 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Применительно к арендованному имуществу этот порядок заключается в следующем: *налог на имущество платит тот, у кого на балансе находится объект аренды*. В обычном случае плательщиком налога выступает арендодатель; арендатор может выступать в качестве плательщика налога на имущество только при договоре лизинга, причем в случае, когда договором аренды предусмотрен учет объекта аренды на балансе арендатора. Согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению учет расчетов организаций с бюджетом по налогу на имущество предприятий ведется на балансовом счете 68 «Расчеты по налогам и сборам», на отдельном субсчете «Расчеты по налогу на имущество». Сумма налога, исчисленная в установленном порядке, отражается следующей бухгалтерской записью:

Дебет сч. 91 «Прочие доходы и расходы»

Кредит сч. 68 «Расчеты по налогам и сборам», субсчет «Расчеты по налогу на имущество».

В случае если по договору аренды арендатор уплачивает за арендодателя налоги на имущество, на землю и т.д., указанные суммы должны рассматриваться как объект налогообложения по налогу на добавленную стоимость у арендодателя.

Согласно ст. 356 Налогового кодекса РФ транспортный налог устанавливается Налоговым кодексом РФ и законами субъектов РФ о налоге, вводится в действие в соответствии с этими регулятивами и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта РФ.

Налоговый кодекс РФ (ст. 357) устанавливает, что плательщиком налога на владельцев автотранспортных средств является лицо, на чье имя транспортное средство зарегистрировано в соответствующих органах, т.е. необязательно балансодержатель как в случае с налогом на имущество. Указанное обстоятельство играет роль, как правило, в случае лизинга автомобилей, поскольку часто регистрация автомобиля, являющегося предметом лизинга, в органах внутренних дел происходит на лизингополучателя, хотя он и не является собственником имущества в течение договора.

В соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению сумма исчисленного транспортного налога отражается в составе затрат организации-плательщика следующей записью:

Дебет сч. 20 «Основное производство»

Кредит сч. 68 «Расчеты по налогам и сборам», субсчет «Расчеты по транспортному налогу».

2.3.2. Техническая эксплуатация и осуществление капитальных вложений в арендованное имущество в контексте налогообложения

В соответствии со ст. 260 Налогового кодекса РФ расходы на ремонт основных средств, произведенные налогоплательщиком, рассматриваются как прочие расходы и признаются для целей налогообложения в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они были осуществлены, в размере фактических затрат. Ука-

занное положение применяется также и в отношении расходов арендатора по ремонту арендованных средств, если договором (соглашением) между арендатором и арендодателем возмещение указанных расходов арендодателем не предусмотрено. Порядок распределения расходов, связанных с осуществлением всех видов ремонтов, а также технической эксплуатации транспортных средств, определяется договором аренды.

Если в договоре подобная норма не урегулирована, применяется общий порядок, т.е. текущий ремонт возлагается на арендатора, а капитальный – на арендодателя. Отметим, что определение капитального ремонта, в частности, дано Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств (приказ Минфина России от 20 июля 1998 г. № 33н). Ремонт имущества трактуется как капитальный, если в ходе его производится смена изношенных конструкций и деталей или их замена на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов.

Таким образом, если Гражданским кодексом РФ или договором аренды на арендатора или арендодателя возложена обязанность осуществления какого-либо вида ремонта, то, учитывая вышеизложенное, списание данных расходов на себестоимость с уменьшением налогооблагаемой прибыли правомерно.

В отношении расходов по эксплуатации арендованных легковых автомобилей следует руководствоваться нормами Налогового кодекса РФ. В соответствии с этим актом, если арендованный легковой автомобиль используется арендатором для целей производства и реализации продукции (работ, услуг), то расходы, связанные с эксплуатацией автомобиля, подлежат включению в себестоимость продукции (работ, услуг). К эксплуатационным расходам относятся возложенные на арендатора Гражданским кодексом РФ или договором затраты по осуществлению ремонта (текущего и/или капитального), а также расходы на бензин при наличии соответствующих документов, подтверждающих законность совершения данной операции.

Капитальные вложения в арендованное имущество, произведенные арендатором за счет собственных средств и безвозмездно переданные арендодателю, включаются в объект налогообложения:

- у арендатора – для налога на добавленную стоимость (п. 1 ст. 146 Налогового кодекса РФ устанавливает, что объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость является выполнение работ для собственных нужд и потребления);

- у арендодателя-юридического лица – для налога на прибыль (согласно ст. 250 Налогового кодекса РФ стоимость безвозмездно полученного имущества классифицируется как внереализационный доход и расчетным путем включается в налогооблагаемую прибыль);
- у арендодателя-физического лица – для подоходного налога (в соответствии со ст. 211 Налогового кодекса РФ).

Отдельно следует упомянуть о порядке отнесения на себестоимость коммунальных расходов, осуществляемых участниками договора при аренде зданий и сооружений. В случае когда договором аренды помещения предусматривается покрытие арендатором всех расходов арендодателя по предоставлению имущества в аренду (включая и коммунальные платежи) суммой арендной платы, указанные выплаты отражаются в бухгалтерском учете арендодателя в составе операционных расходов. Арендатор учитывает коммунальные платежи в составе арендной платы, относимой на соответствующие источники финансирования.

Договором аренды может быть предусмотрено, что коммунальные платежи полностью возлагаются на арендатора. В этом случае они подлежат включению у него в себестоимость только при заключении самостоятельных договоров с организациями, оказывающими услуги по снабжению газом, водой, электричеством и т.д. Если соответствующие договоры арендатором не заключены, то формально осуществляется оплата услуг, которые коммунальные службы оказывают третьему лицу (в данном случае арендодателю); списание арендатором указанных расходов на себестоимость в этом случае неправомерно.

Если в соответствии с действующим законодательством арендодатель вправе выполнять функции по оказанию коммунальных услуг (например, жилищно-эксплуатационные службы), отражение в бухгалтерском учете арендодателя данных операций осуществляется с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

2.3.3. Особенности налогообложения арендных платежей

Немаловажным вопросом является порядок отражения расчетов по арендным платежам. В частности, арендная плата может рассматриваться для арендодателя либо как операционный доход, либо как доход от основной деятельности.

Как уже отмечалось, отражение расчетов по арендной плате по счету 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» в корреспонденции со счетом 90 «Продажи» применяется организациями, для которых сдача имущества в аренду является постоянной предпринимательской деятельностью (об этом должно указываться в Уставе предприятия).

В соответствии с Инструкцией к Плану счетов в случае, когда аренда не является основной деятельностью, доходы от нее учитываются в составе операционных доходов и отражаются на счете 91 «Прочие доходы и расходы». До вступления в силу Налогового кодекса РФ порядок учета арендных платежей имел большее значение для налогообложения в связи с тем, что обороты по различным счетам реализации облагались помимо общего налога на добавленную стоимость еще и другими налогами с оборота (налог на пользователей автомобильных дорог, налог с продаж и т.д.). Поэтому, если организация, для которой аренда являлась основным видом деятельности, отражала доходы и расходы по ней, используя счет 91 «Прочие доходы и расходы» вместо счета 90 «Продажи», происходило занижение налогооблагаемой базы, например по налогу на пользователей автомобильных дорог. Не четкое установление объектов налогообложения, а привязка к оборотам по конкретным счетам при расчете налогов (в Инструкции Министерства по налогам и сборам РФ указывались отдельные бухгалтерские корреспонденции, на основе которых определялся объект налогообложения) приводило к достаточно проблемным взаимоотношениям с налоговыми органами по вопросам отражения тех или иных операций на соответствующих счетах. Например, в Уставах многих организаций имеется примечание о том, что организация «наряду с основным видом деятельности может заниматься и другими видами, не запрещенными законом». В подобных случаях налоговые инспекции требовали отражать доходы арендодателя в составе выручки от реализации в том случае, если эти доходы составляли существенную часть выручки арендодателя. Однако законодательно не было определено, какую величину должна составлять доля доходов от сдачи в аренду имущества предприятия, чтобы считаться существенной и учитываться по счету 90 «Продажи». С введением Налогового кодекса РФ подобные коллизии были устранены. В Кодексе нет конкретных бухгалтерских корреспонденций, определяющих объект налогообложения. В связи с этим, применительно к арендным опе-

рациям, несоблюдение требований отражения выручки от реализации арендных услуг по счету 90 «Продажи» или 91 «Прочие доходы и расходы» ни к чему иному, кроме как к нарушению методологии ведения учета, не приводит.

Весьма корректно в Налоговом кодексе РФ подошли к трактовке отдельных бухгалтерских терминов. До введения Кодекса в документах, регулирующих налоговое законодательство, терминологические неувязки приводили к возникновению существенных разногласий с налоговыми органами, часто носившими искусственный характер. Например, действовавшее ранее Положение о составе затрат по производству и реализации продукции, включаемых в себестоимость продукции, и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли от 5 августа 1992 г. № 552 устанавливало, что в себестоимость продукции (работ, услуг) необходимо включать плату за аренду отдельных объектов основных производственных фондов (или их отдельных частей). Таким образом, формально арендные платежи за любое иное имущество, которое по весьма условной классификации не относилось к «основным производственным фондам», должны были списываться у арендатора за счет собственных источников. Ситуация иногда доходила до абсурда. Так, в соответствии с письмом Минфина России от 16 октября 1992 г. № 16-26-61, а также письмом ГНС РФ от 20 ноября 1992 г. № 01-2-10 сдаваемые в аренду основные средства должны были числиться у арендодателя также в составе основных производственных фондов.

Таким образом, следуя логике Минфина России и Государственной налоговой службы (ГНС), в соответствии с данными письмами, например, специализированное автотранспортное предприятие, на условиях аренды получавшее автобус, использовавшийся у арендодателя в подразделениях социальной сферы, не могло относить арендную плату на себестоимость, а также предъявлять НДС в составе арендной платы бюджету под зачет.

Вступивший в действие Налоговый кодекс РФ не использует узкоспециализированные бухгалтерские термины – и это правильно. Совершенно очевидно, что понятие «основные производственные фонды» не описывает все активы, которые могут являться объектом аренды. Использование в Налоговом кодексе РФ тер-

мина «имущество» окончательно снимает все налоговые затруднения, связанные с терминологическими коллизиями; на уменьшение налогооблагаемой прибыли разрешено относить арендную плату за любое имущество, используемое в производственном процессе арендатора и направленное на систематическое получение прибыли.

Отдельно необходимо упомянуть о порядке учета и возмещения НДС арендатору в составе арендной платы. Принятие арендаторами к зачету (возмещению из бюджета) сумм налога на добавленную стоимость по услугам, оказываемым арендодателями, производится в порядке, предусмотренном ст. 171 Налогового кодекса РФ. Арендованное имущество должно использоваться в производственном процессе, арендная плата уменьшать налогооблагаемую прибыль, а сами участники договора аренды должны быть плательщиками налога на добавленную стоимость. Таким образом, в случае, когда в качестве арендодателя выступает физическое лицо, не являющееся плательщиком налога на добавленную стоимость, возмещение НДС из бюджета не производится.

При аренде зданий и сооружений, отдельных объектов в договоре следует четко разграничить величину платы за пользование непосредственно объектом и платы за право пользования природными ресурсами. Это обстоятельство имеет важное значение, поскольку в соответствии с п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ лесные подати, арендная плата за пользование лесным фондом и другие платежи в бюджеты за право пользования природными ресурсами не облагаются налогом на добавленную стоимость. Особо следует упомянуть о ситуации, когда в качестве арендатора недвижимого имущества выступает нерезидент. В соответствии с п. 1 ст. 149 Налогового кодекса РФ от налога на добавленную стоимость освобождены операции по сдаче в аренду служебных и жилых помещений иностранным гражданам и юридическим лицам в случае если их национальными законодательствами установлена аналогичная льгота в отношении российских граждан или юридических лиц либо указанная льгота предусмотрена международными договорами. В настоящее время перечень иностранных государств, в отношении граждан и юридических лиц которых применяется льгота, приведен в приказах МИД РФ № 13747 и Минфина России № БГ-3-06/386 от 13 ноября 2000 г.

2.3.4. Особенности налогообложения при договорах аренды, заключаемых с физическими лицами

При аренде имущества у физических лиц возникают спорные моменты, касающиеся прежде всего вопросов, связанных с отношением арендной платы на себестоимость арендатора. Следует отметить, что в этом случае порядок включения арендной платы в издержки помимо требования о производственной направленности не вполне корректно увязывается еще и со статусом арендодателя. В случае когда в качестве арендодателя выступает гражданин, имеющий статус предпринимателя, арендная плата относится на себестоимость у арендатора как элемент расходов, связанных с производством и реализацией.

Если между арендатором и физическим лицом, имеющим статус предпринимателя, заключен договор аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации, то в нем необходимо предусмотреть порядок распределения сумм, поступающих арендодателю, между величиной непосредственно арендной платы и вознаграждением водителя. Согласно п. 1 ст. 236 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения по единому социальному налогу признаются выплаты и иные вознаграждения, начисляемые налогоплательщиками в пользу физических лиц по трудовым и гражданско-правовым договорам, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг (за исключением вознаграждений, выплачиваемых индивидуальным предпринимателям), а также по авторским договорам. Таким образом, вознаграждения, выплачиваемые по договору аренды автотранспортного средства с экипажем в части сумм, выплаченных в связи с оказанием своими силами услуг по управлению транспортным средством и его технической эксплуатации, являются объектом налогообложения для исчисления единого социального налога; кроме того, с суммы вознаграждения необходимо удерживать подоходный налог.

Несколько сложнее обстоят дела с арендой имущества у физических лиц, не являющихся предпринимателями. Генеральная прокуратура, а также Высший Арбитражный суд (ВАС) придерживаются позиции, согласно которой личное имущество физических лиц, не являющихся предпринимателями, никоим образом не относится к основным производственным средствам, а следовательно-

но, соответствующая арендная плата на себестоимость арендатора списываться не должна. Данный подход закреплен в постановлениях Президиума ВАС от 27 февраля 1996 г. № 2299/95, от 7 мая 1996 г. № 760/96 и от 25 июня 1996 г. № 3651/95, а также в письме Генпрокуратуры от 26 ноября 1996 г. № 38-15-96. Однако следует принять во внимание, что решения арбитражных судов (включая ВАС) не являются нормативными актами, обязательными для общего применения, а служат актами по решению споров по конкретным жалобам (исковым заявлениям).

Более поздний нормативный документ – ПБУ 6/01 «Учет основных средств» – трактует основные средства как часть имущества, используемого в качестве средств труда при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд в течение периода, превышающего 12 месяцев, или обычный операционный цикл, если он превышает 12 месяцев. Как видим, определение не делает акцент на том, что основные средства могут принадлежать только юридическим лицам. В связи с этим наиболее правомерной представляется следующая позиция: если арендованное имущество (основное средство) независимо от юридического статуса арендодателя используется для целей производства и реализации продукции (работ, услуг), то расходы, связанные с арендой, подлежат включению в себестоимость у арендатора.

В соответствии с п. 7 ст. 3 действующей части первой Налогового кодекса РФ все неустранимые сомнения, противоречия и неясности актов законодательства о налогах и сборах толкуются в пользу налогоплательщика; следовательно, по рассматриваемому вопросу должна применяться позиция, которую занимает Минфин России.

В соответствии с п. 1 ст. 208 Налогового кодекса РФ к налогообложению привлекаются физические лица, сдающие в аренду движимое и недвижимое имущество, – по доходам, получаемым от сдачи внаем или в аренду этого имущества, как в денежной, так и в натуральной форме. В случае если в соответствии с условиями договора предприятие компенсирует физическому лицу расходы, связанные с эксплуатацией автомобиля, данная сумма не является доходом физического лица и поэтому не подлежит включению в его совокупный доход. Если же в соответствии с условиями договора на собственника (т.е. физическое лицо) возложены обязанности по осуществлению текущего и капитального

ремонта имущества, а также расходы по его содержанию, то сумма этих расходов, понесенных арендатором, подлежит включению в совокупный налогооблагаемый доход физического лица-арендодателя. При этом удержание и перечисление налога с таких облагаемых доходов должны производиться арендатором–юридическим лицом.

2.3.5. Некоторые вопросы налогообложения лизинговых операций

Отдельные вопросы налогообложения лизинга уже рассматривались нами в ходе раскрытия процедуры ведения бухгалтерского учета лизинговых сделок. В целом положения налогового законодательства, относящиеся к аренде, в полном объеме распространяются и на лизинговые операции. Кроме того, действующее российское законодательство в настоящее время устанавливает ряд относительных налоговых преимуществ для участников лизинговой сделки.

Во-первых, балансодержатель имущества, являющегося объектом лизинговой сделки, имеет право применять к нему механизм ускоренной равномерной амортизации с коэффициентом не выше трех (см. п. 7 ст. 259 Налогового кодекса РФ и ст. 31 Закона «О финансовой аренде (лизинге)»). Данные положения не распространяются на основные средства, относящиеся к первой, второй и третьей амортизационным группам, в случае если амортизация по данным основным средствам начисляется нелинейным методом.

Во-вторых, лизингополучателю предоставлена возможность относить на расходы, уменьшающие налогооблагаемую прибыль, лизинговые платежи в полном объеме, независимо от величины процентов (комиссионного вознаграждения) лизингодателю.

Необходимо также отметить следующий немаловажный аспект. Весьма распространенным предметом лизинга в отечественной хозяйственной практике являются иностранные автомобили. Налоговый кодекс РФ в ст. 259 содержит оговорку о том, что по легковым автомобилям и пассажирским микроавтобусам, имеющим первоначальную стоимость соответственно более 300 тыс. и 400 тыс. руб., основная норма амортизации применяется со специальным коэффициентом 0,5. Таким образом, применительно к лизингу автотранспорта реальный коэффициент ускорения составляет 1,5.

Выручка, полученная лизингодателем от оказания лизинговых услуг, в соответствии с действующим налоговым законодательством подлежит обложению налогом на добавленную стоимость по расчетной ставке. Сумма налога на добавленную стоимость, уплаченного лизингополучателем в составе лизинговой платы, принимается у него к зачету по мере отнесения платежей на издержки производства и обращения. Здесь следует подчеркнуть то обстоятельство, что налогом на добавленную стоимость облагается вся полученная по лизингу выручка, а не комиссионное вознаграждение лизингодателя. Необходимо также отметить, что в состав выручки лизингодателя включаются проценты за пользование кредитными средствами, взятыми на приобретение объекта лизинга, суммы налога на имущество на объект лизинга (если по условиям договора имущество отражается на балансе лизингодателя), т.е. сами по себе не облагаемые налогом на добавленную стоимость выплаты. При включении их в общую сумму выручки на них автоматически начисляется налог на добавленную стоимость, поскольку выручка лизингодателя в учете представляется как единый платеж без разделения на составляющие его элементы. В сложившейся хозяйственной практике суммы процентов по кредитным ресурсам, используемым лизингодателем для финансирования покупки предмета лизинга, достаточно велики и в сумме удорожания сделки для лизингополучателя достигают 50–60%. Поэтому обложение у лизингодателя налогом на добавленную стоимость всей суммы лизингового платежа существенно увеличивает его стоимость для лизингополучателя.

В Налоговом кодексе РФ недостаточно четко прописаны особенности налогообложения в случае когда имущество по договору лизинга учитывается на балансе лизингополучателя. В соответствии со ст. 264 Кодекса если имущество, полученное по договору лизинга, учитывается у лизингополучателя, арендные (лизинговые) платежи признаются расходом за вычетом сумм начисленной по этому имуществу амортизации. В соответствии с порядком ведения бухгалтерского учета в случае, когда имущество находится на балансе лизингополучателя, напрямую лизинговые платежи на себестоимость не списываются, а отражаются в погашение задолженности перед лизингодателем. На себестоимость с уменьшением налогооблагаемой прибыли относится сумма амортизационных отчислений в этом периоде. В случае оценки лизингового имущества с учетом капитализации процентов (см.

параграф 2.2.3) стоимость числящегося у лизингополучателя имущества и сумма его обязательств равны. Таким образом, платежи лизингодателю косвенно через амортизацию попадут на уменьшение налогооблагаемой прибыли. Сумма платежа в текущем периоде и сумма начисляемой амортизации необязательно совпадают. Совершенно очевидно, что, применяя положения ст. 264 Налогового кодекса РФ в буквальной трактовке, лизингополучатель столкнется с трудностями определения величины расхода, списываемого в уменьшение налогооблагаемой прибыли. В случае если лизинговые платежи, например в начале договора, относительно велики и плавно снижаются к концу (это, как правило, вызвано тем, что у лизингодателя снижаются расходы, связанные с ведением сделки лизинга, по причине уменьшения процентов за использование кредитных средств, взятых на финансирование приобретения объекта лизинга), а амортизация начисляется равномерно, то включение в принимаемые к налогообложению расходы как суммы амортизации в этом периоде, так и суммы превышения платежа над величиной амортизации некорректно. Впоследствии при снижении лизингового платежа его величина в абсолютном выражении станет меньше суммы начисленной амортизации, таким образом, на себестоимость с уменьшением налогооблагаемой прибыли будут неправомерно отнесены указанные суммы превышения.

Если объект лизинга приобретается у зарубежного поставщика, то в случае уплаты лизингодателем или лизингополучателем налога на добавленную стоимость таможенным органам при ввозе лизингового имущества данные суммы налога принимаются к зачету у импортера в момент принятия на учет основных средств.

В случае если ввозимое на территорию РФ оборудование освобождено от налога на добавленную стоимость при таможенном оформлении, то согласно налоговому законодательству при его реализации на территории РФ, в том числе путем лизинга, сумма налога, подлежащая взносу в бюджет импортером (лизингодателем), определяется в виде разницы между суммой налога, начисленной по установленной ставке к продажной цене (общая сумма лизинговых платежей), уменьшенной на величину таможенной стоимости, таможенной пошлины, сборов за таможенное оформление, и суммой налога, уплаченной поставщикам материальных ресурсов, стоимость которых относится у лизингодателя на издержки обращения.

Еще один спорный момент по налогу на добавленную стоимость и налогу на прибыль возникает при возврате лизингового имущества лизингополучателем в том случае, когда имущество числится на его балансе. Возврат этого имущества в бухгалтерском учете отражается с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы». Что делать с налогом на добавленную стоимость и финансовым результатом в этом случае? Обосновано было бы предположить, что данная операция не подпадает под налогообложение, так как никакой реализации в данном случае нет, поскольку право собственности в течение действия договора лизинга оставалось у лизингодателя. Однако прямо об этом нигде не записано, и это порождает ряд недоразумений следующего характера.

В случае если сумма начисленного износа равна первоначальной стоимости имущества, принятого на баланс лизингополучателем, финансовый результат отсутствует. Однако такое бывает не всегда. В этой ситуации кредитовый оборот счета 91 «Прочие доходы и расходы» не равен, в частности меньше оборота дебетового, и эта разница относится в дебет счета 99 «Прибыли и убытки» с последующим восстановлением при исчислении налога на прибыль.

Чтобы избежать подобной ситуации, лизингополучателю целесообразно уделить внимание амортизационной политике. Если лизинговое имущество возвращается лизингодателю по окончании договора, то лизингополучателю следует начислять амортизацию по крайней мере в течение срока действия соглашения для того, чтобы списать произведенные им затраты по выплатам лизинговых платежей на себестоимость в полном объеме (напомним, что законодательством установлен порядок, согласно которому лизингополучатель имеет право применять ускоренную амортизацию имущества с коэффициентом не выше 3). В этом случае при возврате лизингового имущества первоначальная стоимость его была бы уже списана лизингополучателем на издержки производства и обращения и в бухгалтерском учете не возникало бы корреспонденции со счетом 99 «Прибыли и убытки».

Характеризуя налоговые последствия лизинговых операций, отметим, что перечень рассмотренных выше противоречий не является исчерпывающим. В частности, немало спорных вопросов в части налогообложения возникает в случае, когда лизингополу-

читель учитывает объект лизинга на своем балансе – в данном случае нечетко разъяснен механизм начисления лизинговых платежей, начисления амортизации и включения их в себестоимость продукции (см. выше). Указанные обстоятельства необходимо рассматривать также в совокупности с методикой расчета величины лизинговых платежей.

2.4. Проблемы учета и налогообложения отдельных видов арендных и лизинговых операций

В данном параграфе рассматриваются вопросы методологии учета и налогообложения арендных и лизинговых операций в отдельных нетиповых ситуациях. Следует отметить, что отечественное законодательство зачастую уделяет мало внимания или попросту опускает порядок и действия сторон в различных формальных обстоятельствах или ситуациях, нетипичных для данного вида деятельности. Приведенные в этом параграфе бухгалтерские корреспонденции и аргументация не являются жестко установленными и законодательно в той или иной степени не прописаны. В связи с этим приводимые ниже решения тех или иных задач являются в некотором смысле предметом дискуссии. Тем не менее варианты разрешения спорных ситуаций построены на общих, базовых принципах ведения бухгалтерского учета, в том числе и с точки зрения экономической сущности ситуации.

2.4.1. Учет досрочного выкупа объекта лизинга

В соответствии с Федеральным законом «О финансовой аренде (лизинге)» имущество при лизинге может перейти в собственность лизингополучателя при наступлении следующих условий:

- по истечении срока действия договора лизинга в случае добросовестного исполнения его условий сторонами;
- до истечения срока действия договора на условиях, предусмотренных соглашением сторон. В частности, наиболее распространенной ситуацией является выплата лизингополучателем пол-

ной суммы, предусмотренной договором лизинга (ситуация досрочного выкупа)¹.

Статьей 31 настоящего Закона предусмотрена возможность учета имущества по договору финансового лизинга на балансе лизингополучателя или лизингодателя по соглашению сторон. Отметим, что в данном разделе мы не касаемся вопросов целесообразности и/или правомочности того или иного варианта учета лизингового имущества (эта тема будет подробно рассмотрена в гл. 4). Речь идет лишь о бухгалтерских корреспонденциях и налоговых последствиях у участников сделки при ситуации досрочного выкупа.

2.4.1.1. Бухгалтерский учет и налоговые последствия досрочного выкупа у лизингодателя

Как и при учете операций текущей аренды, основная учетная проблема в случае досрочного выкупа объекта сводится к порядку признания выкупных платежей в разрезе временной определенности фактов хозяйственной жизни. При лизинге ситуация некоторым образом осложняется тем, что предмет лизинга может учитываться как на балансе лизингодателя, так и на балансе лизингополучателя. Слепое следование нечетко прописанным в законодательстве корреспонденциям счетов при досрочном выкупе может иметь неблагоприятные налоговые последствия для участников сделки. В связи с этим опишем логику и технику учета и

¹ Приведенное утверждение не следует понимать буквально. Дело в том, что в законодательных актах идентифицируются лишь наиболее общие, типовые условия и признаки. Очевидно, что в конкретном договоре лизинга, как и в договоре любого вида, могут указываться и специальные условия, выполнение которых повлечет за собой предусмотренные действия и последствия – в частности переход права собственности. Например, в договоре может оговариваться не автоматический переход права собственности, а лишь возможность исполнения предусмотренного договором опциона лизингополучателю на получение (приобретение за символическую плату) права собственности на объект лизинга. Иными словами, лизингополучатель в этом случае примет решение о целесообразности получения права собственности на имущество практически в конце лизинговой операции. Теоретически не исключена ситуация, что обстоятельства и намерения лизингодателя в отношении объекта сделки в ходе его эксплуатации изменятся, а потому этот объект не будет представлять для него ценности.

налогообложения операций по досрочному выкупу предмета лизинга при разных балансодержателях имущества исходя из экономической сущности указанной операции. Для иллюстрации предлагаемой методики воспользуемся данными следующего условного примера.

Пример 2.9

Договор лизинга заключен на 5 лет. Общая сумма лизинговых платежей составляет 177 000 руб. (в том числе НДС – 27 000 руб.). Периодический ежегодный лизинговый платеж составляет 35 400 руб., включая НДС в сумме 5400 руб. ($35\,400 = 177\,000 / 5$ лет). Первоначальная стоимость имущества у лизингодателя составляет 100 000 руб. Срок начисления амортизации по предмету лизинга с учетом коэффициента ускорения 3 составляет 5 лет (в нашем примере срок амортизации совпадает со сроком договора лизинга). По истечении двух лет лизингополучатель выкупает предмет лизинга путем перечисления оставшейся по договору суммы лизинговых платежей, а именно 106 200 руб. (в том числе НДС – 16 200 руб.). Для целей налогообложения участники сделки используют кассовый метод.

Вариант 1. Вначале рассмотрим ситуацию, при которой предмет лизинга по договору учитывается **на балансе лизингополучателя**. В этом случае постановка имущества на баланс лизингополучателя происходит не по моменту перехода права собственности по окончании договора лизинга, а при факте передачи имущества. Пункт 4 приказа Минфина России от 17 февраля 1997 г. № 15 «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» устанавливает, что передача лизингового имущества отражается лизингодателем с использованием счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств» (в применении к действующему плану счетов – счет 90 «Продажи»). Общая сумма лизинговых платежей отражается по кредиту данного счета в корреспонденции со счетом 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Первоначальная стоимость лизингового имущества списывается в дебет счета 90 «Продажи», а разница между суммой лизинговых платежей без НДС и стоимостью имущества учитывается на счете 98 «Доходы будущих периодов» и представляет собой начисление общей суммы прибыли от оказания лизинговых услуг, относящейся к будущим отчетным периодам.

Платежи, поступающие по договору лизинга, отражаются как платежи в погашение дебиторской задолженности по счету 76 «Рас-

четы с разными дебиторами и кредиторами» и в соответствии с методологией ведения бухгалтерского учета в состав выручки не входят. При поступлении лизинговых платежей соответствующая часть доходов будущих периодов относится на прибыль отчетного периода.

Если лизингополучатель досрочно перечисляет лизингодателю всю оставшуюся сумму по договору лизинга, то имущество переходит в его собственность и договор лизинга прекращается. Дебиторская задолженность у лизингодателя погашается, а суммы, учитываемые на счете 98 «Доходы будущих периодов» по данному договору, в полном объеме переносятся на счет 99 «Прибыли и убытки» и признаются как прибыль отчетного периода.

Бухгалтерские корреспонденции у лизингодателя при данном варианте учета имущества представлены в табл. 2.17.

Рассчитаем сумму налога на прибыль, которую лизингодатель заплатит по итогам выкупа. В течение 2005 г. лизингодатель признает прибыль в размере 40 000 руб., в том числе 30 000 руб. от досрочного выкупа. Таким образом, сумма возможного налога на прибыль у лизингодателя от выкупа имущества по максимальной ставке 24% составит 9600 руб.

Вариант 2. Теперь рассмотрим ситуацию, когда имущество в течение договора лизинга учитывается *на балансе лизингодателя*.

В соответствии с п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (приказ Минфина России от 6 мая 1999 г. № 32н) в организациях, предметом деятельности которых является предоставление за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договору аренды, выручкой считаются поступления, связанные с этой деятельностью, поэтому периодически поступающие лизинговые платежи учитываются у лизингодателя в составе выручки текущего периода. Затраты лизингодателя складываются из начисляемой амортизации по предмету лизинга в соответствующем периоде и затрат, связанных с обеспечением деятельности лизингодателя.

В связи с этим возникает вопрос, как трактовать досрочно перечисленные лизинговые платежи в ситуации выкупа предмета лизинга при учете его на балансе лизингодателя: *как выручку от реализации лизинговых услуг (досрочная оплата лизинговых услуг)* или *как выручку от реализации предмета лизинга?*

Таблица 2.17

**Корреспонденция счетов по операциям у лизингодателя
при досрочном выкупе имущества
(имущество на балансе лизингополучателя)**

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
<i>Приобретение и сдача имущества в лизинг (2004 г.)</i>				
1.	Приобретен предмет лизинга: в сумме без НДС	100 000	08	60
	НДС	18 000	19	60
2.	Имущество сдано в лизинг	100 000	03	08
3.	Общая сумма лизинговых платежей с НДС	177 000	76-5	90
4.	Сумма НДС	27 000	90	76-2
5.	Стоимость оборудования	100 000	90	03
6.	Результат от передачи имущества	50 000	90	98
<i>Расчеты с лизингополучателем (2004 г.)</i>				
7.	Поступил платеж	35 400	51	76-5
8.	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	5 400	76-6	68
9.	Соответствующая часть доходов списывается на прибыль отчетного периода	10 000	98	99
<i>Расчеты с лизингополучателем (2005 г.)</i>				
10.	Поступил платеж	35 400	51	76-5
11.	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	5 400	76-6	68
12.	Соответствующая часть доходов списывается на прибыль отчетного периода	10 000	98	99
<i>Досрочный выкуп имущества (2005 г.)</i>				
13.	Сумма выкупа (оставшаяся по догово- ру сумма лизинговых платежей)	106 200	51	76-5
14.	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	16 200	76-6	68
15.	Соответствующая часть доходов списывается на прибыль отчетного периода	30 000	98	99
Примечание. 76-5 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам» 76-6 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по НДС»				

В случае если досрочно перечисленные лизинговые платежи (выкупную цену) рассматривать как выручку от реализации лизинговых услуг, то их сумма в полном объеме должна включаться в выручку соответствующего отчетного периода и отражаться по кредиту счета 90 «Продажи». Таким образом, у лизингодателя в месяце выкупа признается прибыль, существенно бóльшая, чем его обычная прибыль в течение договора лизинга при периодическом перечислении платежей, что приводит к увеличению суммы налога на прибыль в соответствующем периоде.

В этой связи необходимо отметить еще один момент. Факт перехода права собственности влечет за собой передачу предмета лизинга на баланс лизингополучателя (напомним, что по условиям договора имущество учитывается на балансе лизингодателя).

В соответствии с новым планом счетов при выбытии (продаже, списании, частичной ликвидации, передаче безвозмездно и др.) материальных ценностей, учитываемых на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности», к нему может открываться субсчет «Выбытие материальных ценностей». В дебет этого субсчета переносится стоимость выбывающего объекта, а в кредит – сумма накопленной амортизации. По окончании процедуры выбытия остаточная стоимость объекта списывается с кредита счета 03 «Доходные вложения в материальные ценности» в дебет счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Описанный вариант приводит к раздельному учету доходов и расходов по одной сделке, что вряд ли правомерно с позиции методологии учета. Действительно, с одной стороны, лизингодатель отражает по счету 90 «Продажи» поступления от досрочной оплаты лизинговых услуг, а, с другой стороны, учитывая то, что к моменту перехода права собственности предмет лизинга не амортизирован полностью, у лизингодателя образуется убыток в размере остаточной стоимости лизингового имущества на счете 91 «Прочие доходы и расходы». В соответствии с действующими правилами налогообложения по налогу на прибыль сумма данного убытка не уменьшает налогооблагаемую базу.

В нашем примере сумма досрочно перечисленных платежей, отраженных по кредиту счета 90 «Продажи», составляет 90 000 руб. (без НДС). Убыток в размере остаточной стоимости имущества, выявленный по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», равен 60 000 руб. Поскольку величина указанного убытка не должна уменьшать налогооблагаемой базы, сумма налога на

прибыль в 2005 г. от операции выкупа составит 21 600 руб., что более чем в два раза больше суммы налога на прибыль, который заплатил бы лизингодатель при учете имущества на балансе лизингополучателя.

Отметим, что данное различие вызвано исключительно налоговым законодательством. Если бы убыток при списании имущества засчитывался при исчислении налога на прибыль, то налоговые последствия и в первом, и во втором варианте были бы одинаковы. Действительно, финансовый результат по данным бухгалтерского учета на счете 99 «Прибыли и убытки» в обоих случаях идентичен.

Избежать подобного недоразумения можно при *разграничении учета реализации лизинговых услуг и реализации предмета лизинга*. Лизинговые услуги заключаются в предоставлении лизингополучателю права владения и пользования предметом, поэтому периодические регулярные платежи в течение договора следует рассматривать как *выручку от реализации лизинговых услуг* и отражать по кредиту счета 90 «Продажи». Переход права собственности в связи с выкупом имущества досрочно прекращает лизинговый договор. В нашей ситуации сумма досрочно перечисленных лизинговых платежей представляет собой *выкупную цену*, поэтому указанную сумму следует трактовать как *выручку от реализации предмета лизинга*. В соответствии с существующей методологией бухгалтерского учета реализация объекта имущества осуществляется с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Пункт 4 ПБУ 9/99 «Доходы организации» устанавливает, что «для целей бухгалтерского учета организация самостоятельно признает поступления доходами от обычных видов деятельности или прочими поступлениями исходя из требований настоящего положения, характера своей деятельности, вида доходов и условий их получения». Указанное разграничение доходов должно быть раскрыто в учетной политике.

Бухгалтерские операции у лизингодателя, выступающего балансодержателем имущества, представлены в табл. 2.18.

Применение данного варианта учета приводит к тому, что и в первом, и во втором варианте бухгалтерские и налоговые последствия досрочного выкупа имущества у лизингодателя идентичны.

Таблица 2.18

**Корреспонденция счетов по операциям у лизингодателя
при досрочном выкупе имущества
(имущество на балансе у лизингодателя)**

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
<i>Приобретение и сдача имущества в лизинг (2004 г.)</i>				
1.	Приобретен предмет лизинга: в сумме без НДС	100 000	08	60
	НДС	18 000	19	60
2.	Имущество передано лизингополучателю	100 000	03-1	08
<i>Расчеты с лизингополучателем (2004 г.)</i>				
3.	Начислен лизинговый платеж	35 400	62	90
4.	Сумма НДС	5 400	90	76
5.	Амортизация лизингового имущества	20 000	20	02
6.	Списаны затраты лизингодателя в соответствующем отчетном периоде	20 000	90	20
7.	Финансовый результат (прибыль)	10 000	90	99
8.	Поступил платеж	35 400	51	62
9.	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	5 400	76-5	68
<i>Расчеты с лизингополучателем (2005 г.)</i>				
10.	Начислен лизинговый платеж	35 400	62	90
11.	Сумма НДС	5 400	90	76
12.	Амортизация лизингового имущества	20 000	20	02
13.	Списаны затраты лизингодателя в соответствующем отчетном периоде	20 000	90	20
14.	Финансовый результат (прибыль)	10 000	90	99
15.	Поступил платеж	35 400	51	62
16.	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	5 400	76-5	68
<i>Досрочный выкуп имущества (2002 г.)</i>				
17.	Начислена сумма выкупа (оставшаяся по договору сумма лизинговых платежей)	106 200	62	91
18.	Сумма НДС	16 200	91	76-5
19.	Первоначальная стоимость имущества	100 000	03-2	03-1
20.	Сумма накопленной к моменту передачи амортизации	40 000	02	03-2
21.	Списана остаточная стоимость имущества	60 000	91	03-2
22.	Финансовый результат (прибыль)	30 000	91	99
23.	Поступил платеж	106 200	51	62
24.	Сумма НДС начислена на расчеты с бюджетом	16 200	76-5	68
Примечание.	03-1 «Доходные вложения в материальные ценности», субсчет «Имущество, сданное в лизинг»			
	03-2 «Доходные вложения в материальные ценности», субсчет «Выбытие имущества»			
	76-5 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по НДС»			

2.4.1.2. Бухгалтерский учет и налоговые последствия досрочного выкупа у лизингополучателя

По аналогии с вышеизложенным предлагаемая методика учета лизингового имущества будет рассмотрена нами в двух вариантах, предусматривающих соответственно учет на балансе (а) лизингодателя и (б) лизингополучателя.

Вариант 1. Если в роли балансодержателя предмета лизинга выступает *лизингодатель*, то лизингополучатель периодически отражает в бухгалтерском учете только причитающиеся к уплате лизинговые платежи. В соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. № 33н, лизинговые платежи признаются расходами лизингополучателя по обычным видам деятельности в том случае, если предмет лизинга используется для изготовления или продажи продукции, приобретения и продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг и соответственно относятся на себестоимость.

Пункт 12 приказа Минфина России № 15 от 17 февраля 1997 г. устанавливает, что при осуществлении выкупа до истечения срока договора лизинга досрочно начисленные платежи относятся в дебет счета 31 «Расходы будущих периодов» (соответствует счету 97 «Расходы будущих периодов» в действующем плане счетов) в корреспонденции со счетами обязательств. Одновременно лизинговое имущество ставится на баланс в оценке, предусмотренной договором, т.е. в общей сумме лизинговых платежей без НДС, по дебету счета 01 «Основные средства» и кредиту счета 02 «Амортизация основных средств». По нашему мнению, в отношении указанного порядка учета можно привести следующие критические замечания.

Во-первых, не определен порядок и сроки списания суммы, учитываемой на счете 97 «Расходы будущих периодов». Во-вторых, с точки зрения методологии бухгалтерского учета установленный порядок оприходования имущества лизингополучателем является некорректным, поскольку фактически при досрочном выкупе имеет место приобретение имущества на возмездной основе.

В соответствии с п. 3.2 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утвержденного приказом Минфина России от 30 марта 2001 г. № 26н, первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кро-

ме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). В нашем примере сумма фактически произведенных затрат на выкуп имущества равна сумме причитающихся к уплате оставшихся лизинговых платежей (без НДС).

Порядок формирования затрат лизингополучателя при досрочном выкупе претерпевает существенные изменения. В течение договора лизингополучатель относил лизинговый платеж без НДС на себестоимость с уменьшением налогооблагаемой базы. После досрочного выкупа договор лизинга прекращает свое действие, предмет лизинга в соответствии с методологией ведения бухгалтерского учета должен приходоваться на баланс в том же порядке, как и при обычном приобретении имущества, бывшего в употреблении. Списание затрат по приобретению имущества (выкупная цена) на себестоимость осуществляется уже путем начисления амортизации.

Бухгалтерские операции у лизингополучателя при данном варианте учета представлены в табл. 2.19.

Таблица 2.19

**Корреспонденция счетов по операциям у лизингополучателя
при досрочном выкупе имущества
(имущество на балансе у лизингодателя)**

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
<i>Расчеты с лизингодателем (2004 г.)</i>				
1.	Начислен лизинговый платеж:			
	в сумме без НДС	30 000	20	76
	НДС в составе лизингового платежа	5 400	19	76
2.	Перечислен платеж	35 400	76	51
3.	НДС в составе платежа предъявлен бюджету	5 400	68	19
<i>Расчеты с лизингодателем (2005 г.)</i>				
4.	Начислен лизинговый платеж:			
	в сумме без НДС	30 000	20	76
	НДС в составе лизингового платежа	5 400	19	76
5.	Перечислен платеж	35 400	76	51
6.	НДС в составе платежа предъявлен бюджету	5 400	68	19
<i>Досрочный выкуп имущества и передача его на баланс лизингополучателя (2005 г.)</i>				
7.	Приобретен предмет лизинга:			
	в сумме без НДС	90 000	08	76
	НДС	16 200	19	76
	Перечисление выкупной цены	106 300	76	51
8.	Имущество переводится в состав собственных основных средств	90 000	01	08

Для целей бухгалтерского учета бывший лизингополучатель самостоятельно устанавливает срок полезного использования предмета и соответственно определяет нормы списания. При этом необходимо отметить, что с прекращением договора лизинга прекращаются и льготы для участников сделки, установленные Законом «О финансовой аренде (лизинге)». Это в первую очередь означает невозможность дальнейшего применения к имуществу коэффициента ускоренной амортизации 3.

В отношении амортизации для целей налогообложения следует руководствоваться действующим налоговым законодательством. В соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств», ПБУ 6/01 предполагаемый срок полезного использования у нового собственника основных средств может определяться путем вычитания из срока полезного использования, исчисленного для новых объектов основных средств, срока их фактической эксплуатации. При этом срок полезного использования новых объектов основных средств определяется исходя из норм амортизационных отчислений, порядок установления которых прописан в Налоговом кодексе РФ и постановлении Правительства РФ «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» от 1 января 2002 г. № 1. В нашем примере срок полезного использования нового аналогичного имущества составляет 15 лет (напомним, что с учетом коэффициента ускорения 3 срок амортизации имущества составлял 5 лет), срок фактической эксплуатации – 2 года. После досрочного выкупа имущества лизингополучатель начисляет амортизацию, учитываемую для целей налогообложения, исходя из ставки 7,69 % ($100 \% / (15 - 2)$).

Таким образом, досрочное прекращение договора лизинга приводит к тому, что лизингополучатель спишет сумму выкупа на себестоимость в течение *тринадцати* лет, тогда как при лизинге указанная сумма была бы списана в течение *трех* лет путем отнесения на себестоимость лизинговых платежей.

Вариант 2. При учете лизингового имущества на балансе *лизингополучателя* предмет лизинга приходится в оценке, равной общей стоимости лизинговых платежей без НДС, в корреспонденции со счетами обязательств. В соответствии с приказом Минфина России от 17 февраля 1997 г. № 15 учет обязательств по лизинговому договору осуществляется лизингополучателем на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Досрочный

выкуп имущества предполагает погашение задолженности лизингополучателя перед лизингодателем следующей бухгалтерской записью:

Дебет сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

Кредит сч. 51 «Расчетные счета».

В соответствии с п. 12 приказа Минфина России от 17 февраля 1997 г. № 15 сумма досрочно начисленных платежей у лизингополучателя относится в дебет счета 97 «Расходы будущих периодов» в корреспонденции со счетом 02 «Амортизация основных средств». К данному варианту учета в равной степени относится приведенная выше критика использования счета 97 «Расходы будущих периодов» в ситуации досрочного выкупа при учете предмета лизинга на балансе лизингодателя. Следует отметить о существовании еще одного недоразумения в части порядка начисления амортизации на лизинговое имущество. В результате осуществления данной бухгалтерской записи происходит искусственное доведение остаточной стоимости имущества до нуля. Таким образом, после осуществления выкупа начисление амортизации на имущество прекращается. Указанное действие идет вразрез с правилами бухгалтерского учета в отношении порядка отражения основных средств и начисления амортизации. Как известно, амортизация имущества прекращается только в случае выбытия объекта или полного погашения его стоимости либо приостанавливается на период восстановления имущества. Досрочно перечислив сумму лизинговых платежей, лизингополучатель в полной мере исполнил свои обязательства по договору, но это никоим образом не должно влиять на балансовую стоимость имущества. Поэтому начисление амортизации на объект имущества должно быть продолжено и после осуществления досрочного выкупа.

Факт перехода права собственности на объект лизинга в бухгалтерском учете лизингополучателя отражается лишь внутренними записями по субсчетам – с субсчетов по учету несобственного имущества на субсчета по учету имущества, принадлежащего по праву собственности.

Выкуп имущества по общему правилу прекращает договор лизинга, поэтому воспользоваться возможностью начисления ускоренной амортизации (коэффициент ускорения 3) лизингополучатель не сможет.

Отражение бухгалтерских операций на счетах у лизингополучателя при данном варианте учета представлено в табл. 2.20.

Т а б л и ц а 2.20

**Корреспонденция счетов по операциям у лизингополучателя
при досрочном выкупе имущества
(имущество на балансе у лизингополучателя)**

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
<i>Передача предмета лизинга на баланс лизингополучателя (2004 г.)</i>				
1.	Отражена задолженность перед лизингодателем:			
	в сумме без НДС	150 000	08	76-5
	НДС полученный	27 000	19	76-5
	Оприходовано имущество	150 000	01-2	08
<i>Расчеты с лизингодателем (2004 г.)</i>				
2.	Начислен лизинговый платеж	35 400	76-5	76-6
3.	Амортизация лизингового имущества	30 000	20	02-2
4.	Перечислен платеж	35 400	76-6	51
5.	НДС в составе платежа предъявлен бюджету	5 400	68	19
<i>Расчеты с лизингодателем (2005 г.)</i>				
6.	Начислен лизинговый платеж	35 400	76-5	76-6
7.	Амортизация лизингового имущества	30 000	20	02-2
8.	Перечислен платеж	35 400	76-6	51
9.	НДС в составе платежа предъявлен бюджету	5 400	68	19
<i>Досрочный выкуп имущества (2005 г.)</i>				
10.	Перечислена выкупная цена	106 200	76-5	51
11.	Имущество переводится в состав собственных средств:			
	первоначальная стоимость имущества	150 000	01-1	01-2
	накопленная амортизация	60 000	02-2	02-1
12.	НДС в составе платежа предъявлен бюджету	16 200	68	19
Примечание	76-5	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»		
	76-6	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»		
	01-1	«Основные средства», субсчет «Собственное имущество»		
	01-2	«Основные средства», субсчет «Арендованное имущество»		

2.4.2. Учет условных обязательств арендатора (лизингополучателя)

Принципы и техника бухгалтерского учета того или иного факта хозяйственной жизни во многом определяются его юридической стороной и теми правовыми последствиями, которые имеет это явление. В отношении арендных операций с точки зрения гражданского законодательства арендатор по договору получает лишь права владения и пользования арендованным активом. Таким образом, в соответствии с принятым в отечественной системе учета подходом арендованное имущество должно отражаться на забалансовых счетах организации-арендатора, не затрагивать в этом смысле систему двойной записи и, в частности, не увеличивать величину его обязательств. Исключение представляют операции лизинга, когда выкуп имущества по сути предопределен договором; с экономической точки зрения фактическим хозяином имущества выступает арендатор (лизингополучатель), именно поэтому учет арендованного актива возможен на его балансе по соглашению сторон.

Вместе с тем отметим, вне зависимости от того факта, что организация-арендатор не располагает правом собственности на арендованный актив, она несет полную материальную ответственность перед собственником имущества по крайней мере в размере стоимости в случае его утери или разрушения. В ситуации лизинга, когда имущество капитализируется лизингополучателем, т.е. учитывается на его балансе, эта ответственность будет характеризоваться отражаемыми в пассиве обязательствами в сумме задолженности по лизинговым платежам перед лизингодателем в соответствии с договором. Указанная величина обязательств чаще всего превосходит стоимость имущества, поскольку исходя из экономического содержания договора лизинга лизингополучатель возмещает лизингодателю стоимость объекта и, кроме того, уплачивает определенный процент, так как лизинг является одним из способов кредитования.

При операциях текущей, или операционной, аренды, когда имущество учитывается арендатором на забалансовых счетах, обязательства арендатора формально заключаются лишь в периодически начисляемых суммах арендной платы (следует отметить, что они в балансе могут и не показываться в том случае, когда начисление и уплата происходят в течение одного отчетного пе-

риода). Таким образом, хотя арендатор и несет полную материальную ответственность по арендуемому имуществу, в бухгалтерском учете именно этот факт никак не отражается; в учете арендатора находят отражения лишь операции текущего характера, т.е. начисление и погашение арендной платы, расчеты по осуществлению ремонта арендуемого имущества и т.д.

Вообразим следующую ситуацию: арендованное оборудование полностью приходит в негодность в течение срока договора в результате какого-либо инцидента? Каковы будут действия сторон арендного договора? Совершенно очевидно, что организации-арендодателю абсолютно неважно по чьей вине или в результате чего нанесен ущерб имуществу, принадлежащему ему на тот момент по праву собственности. Арендатор обязан будет возместить данный ущерб; по сути, у него остается лишь право регрессного иска в том случае, если ущерб произошел не по его вине. Таким образом, обязательства арендатора не сводятся только лишь к сумме его текущих обязательств по арендной плате. На самом деле они в неявном виде подразумевают еще и, как минимум, балансовую стоимость арендованного имущества, поскольку по договору текущей аренды фактически *при любом стечении обстоятельств арендатор обязан будет либо вернуть имущество по окончании срока, либо возместить его стоимость арендодателю, например, в случае гибели объекта.*

Обязательства подобного рода всегда присутствуют в договорах аренды и лизинга, однако некоторым образом носят неявный характер и фактически в учетных документах не находят своего отражения.

Тем не менее включение указанных неявных обязательств организации-арендатора в систему бухгалтерского учета при договорах текущей аренды диктуется прежде всего рядом требований ПБУ 1/98 «Учетная политика организации» (утвержденного приказом Минфина России от 9 декабря 1998 г. № 60н).

Во-первых, с точки зрения *полноты отражения* в учете всех фактов хозяйственной деятельности своевременная запись *всех* реальных обязательств организации-арендатора, в том числе и неявных, в целом правомерна.

Во-вторых, в соответствии с *требованием приоритета содержания перед формой* отражение в учете фактов хозяйственной деятельности должно осуществляться не столько исходя из их правового статуса, сколько из экономического содержания. Аренда-

тор несет ответственность перед арендодателем по взятому имуществу, причем эта ответственность не является абстрактной, а выражается конкретной величиной, как правило, балансовой стоимостью имущества у арендодателя.

В подтверждение данного требования приведем еще один аргумент. Организация «Альфа» взяла некоторое оборудование в операционную, или так называемую текущую, аренду и учитывает его на забалансовых счетах. Другая организация, «Омега», взяла точно такое же оборудование в лизинг и в соответствии с предоставленным законодательством правом поставила его на баланс. Предположим, что в течение срока договора оборудование было утрачено по вине арендатора (лизингополучателя), например несчастный случай, небрежное обращение и т.д. В ситуации лизинга для лизингодателя факт утраты оборудования существенной роли практически не играет; оборудование находится на балансе лизингополучателя в корреспонденции со счетами его обязательств перед лизингодателем, которые необходимо будет выполнить при любом стечении обстоятельств. При текущей аренде арендатор, утратив оборудование, по крайней мере обязан будет возместить его стоимость, тем не менее эти обязательства в отличие от ситуации лизинга отражения в учете арендатора не находят. Таким образом, *сходные по своему экономическому содержанию операции с позиций формальных условий договора имеют разное учетное представление*. В случае, когда сделка трактуется как операция лизинга (строго говоря, более по формальным признакам), баланс лизингополучателя содержит реальную величину его обязательств, поскольку арендуемое имущество капитализируется последним. Если же договор аренды не подпадает под определение лизингового договора, то пусть и неявная, но действительная и реально существующая величина обязательств арендатора в его балансе отражения не находит.

В-третьих, в соответствии с *требованием осмотрительности* отражение указанных неявных обязательств арендатора необходимо, поскольку в этом случае обеспечивается большая готовность к признанию в учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов.

Поэтому напрашивается очевидный вывод – с позиции реальности и достоверности представления финансового положения организации-арендатора указанные неявные обязательства должны присутствовать в его бухгалтерской отчетности. Кроме того,

отражение подобных обязательств в отчетности диктуется также в соответствии с одной из концепций бухгалтерского учета, известной как концепция достоверности и непредвзятости (*true and fair view*)¹.

Стоит отметить, что в определенном смысле пользователи бухгалтерской отчетности организации-арендатора могут получить представление о его реальных обязательствах при анализе формы № 5 годовой бухгалтерской отчетности, в которой предусмотрены разделы, содержащие информацию о перечне ценностей, учитываемых организацией на забалансовых счетах, в том числе в данном разделе отражается стоимость арендованного имущества по простой записи. В этом случае аналитик имеет возможность оценить реальную зависимость предприятия от внешних инвесторов, которыми в некоторой степени являются арендодатели, но не по отчетным формам, а путем дополнительных несложных расчетов. Значительно больший интерес представляют варианты отражения данных обязательств в системе двойной записи. Для начала дадим теоретическое обоснование предлагаемой нами методики.

С 1 января 1999 г. в силу вступило Положение по бухгалтерскому учету «Условные факты хозяйственной деятельности» (ПБУ 8/98 утверждено приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г.). Согласно данному положению в бухгалтерской отчетности организации начиная с 1999 г. должна отражаться новая учетная категория – условный факт хозяйственной деятельности, под которым понимают «имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого

¹ Концепция *true and fair view* предложена учеными Великобритании и включена в британское национальное законодательство. Смысл концепции заключается в том, что данные, отражаемые в учете и отчетности, должны быть достоверными (подтвержденность первичными документами и соответствие методов оценки и учета бухгалтерским регулятивам) и непредвзятыми (профессиональная честность в подготовке данных, свобода от каких-либо искажений, вызванных давлением, непрофессионализмом, злым умыслом и др.). Пафос концепции заключается в следующем: полезность и значимость учета и публичной отчетности обеспечиваются не множественностью и детализированностью предписаний и инструкций, а высоким профессионализмом, честностью и порядочностью бухгалтера. Подробнее о концепциях, постулатах и принципах бухгалтерского учета см.: [Ковалев, 2004].

и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, т.е. возникновение последствий зависит от того, произойдет или не произойдет в будущем одно или несколько неопределенных событий».

В определенном смысле имеющееся на забалансовых счетах на отчетную дату арендованное имущество по договору текущей аренды можно отнести к данной категории. Совершенно очевидно, что в течение срока аренды существует некоторая неопределенность в отношении последствий договора аренды. Как мы уже отмечали, организации-арендатору при классическом договоре аренды предстоит либо возвратить имущество собственнику по окончании договора, либо в случае утраты объекта возместить его стоимость. По своему характеру указанный условный факт может быть причислен к категории условных обязательств и смежных с ним условных убытков.

В соответствии с п. 9 ПБУ 8/98 условное обязательство, порожаемое условным фактом, подлежит отражению в бухгалтерском балансе, а связанный с ним убыток – в отчете о прибылях и убытках за отчетный период, если одновременно, во-первых, существует высокая вероятность осуществления данного события в следующем отчетном периоде и, во-вторых, условное обязательство и условный убыток могут быть достаточно обоснованно оценены.

В отношении первого требования можно с очевидностью утверждать правомочность его применения в данной ситуации. Как уже неоднократно отмечалось, арендатор обязуется либо возвратить имущество по окончании договора, либо уплатить определенную компенсацию в случае его утери или порчи. Что касается оценки величины условных фактов, то очевидно, что точную сумму компенсации арендодателю, например в случае убытка, установить заранее невозможно. Однако в соответствии с требованиями ПБУ 8/98 в качестве оценки условного убытка следует принять наименьшую величину, в качестве которой выступает балансовая стоимость арендованного актива у арендодателя на дату записи условного убытка.

Особое внимание в этой ситуации необходимо обратить на существование условного обязательства. Цель подобных манипуляций заключается прежде всего в формировании полного и достоверного пассива организации, отражающего действительную

величину обязательств. Условный убыток является отчасти вынужденной категорией, смежной с обязательством. Очевидно, что для целей налогообложения указанный убыток не должен рассматриваться, поскольку реального снижения стоимости активов организации на данный момент не произошло.

Договор аренды может содержать условия, в определенном смысле страхующие арендодателя от досрочного и непредвиденного расторжения договора арендатором, поскольку очевидно, что в этом случае возможность нахождения другого потенциального арендатора некоторым образом не является бесспорной. Это может выражаться, например, включением в договор следующего условия: в случае неоговоренного, досрочного расторжения договора арендатором в течение определенного начального срока последний обязуется не только вернуть имущество, но выплатить, например, арендную плату полностью за этот срок, несмотря на то, что арендатор фактически пользовался имуществом в течение меньшего периода. Обязательства подобного рода также можно причислить к категории условных обязательств – не имея на данный момент явного выражения, т.е. не присутствуя в балансе на отчетную дату, они тем не менее носят реальный характер. С высокой долей вероятности можно утверждать, что они будут исполнены арендатором: либо арендатор постепенно начислит эту арендную плату в течение срока аренды, либо при досрочном расторжении ему придется это сделать в соответствии с условиями договора.

В силу отмеченного выше организация-арендатор должна отражать условные обязательства и соответствующие им условные убытки в учете заключительными оборотами отчетного периода в случае если и в следующем отчетном периоде договор аренды сохраняется в силе:

Дебет сч. 99 «Прибыли и убытки»

Кредит сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Условные обязательства перед арендодателем».

Отражаемая на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» сумма должна отдельно выделяться в структуре статей бухгалтерского баланса. Очевидно, что увеличение величины обязательств организации ухудшает ряд аналитических ко-

эffiциентов, поэтому при их расчетах данное обстоятельство должно приниматься во внимание. Кроме того, следует отметить и об особом порядке сверки требований кредиторов в случае банкротства организации-арендатора в течение срока договора. Арендованное имущество как имущество, не принадлежащее организации на праве собственности, будет возвращено владельцу по его прямому требованию. Поэтому соответствующая сумма обязательств, отражаемая в пассиве организации-банкрота, не должна рассматриваться при определении размера требований кредиторов.

При возврате арендованного имущества по окончании договора или его досрочном расторжении оно списывается арендатором с забалансового учета и одновременно восстанавливается сумма условного убытка, а условные обязательства организации считаются исполненными. Эта операция оформляется следующими записями:

Кредит сч. 001 «Арендованные основные средства»;

Дебет сч. 99 «Прибыли и убытки»

Кредит сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Условные обязательства перед арендодателем» (красное сторно).

Если условиями соглашения предусматривается, что при одностороннем досрочном расторжении договора арендатором последним выплачивается в качестве компенсации сумма арендной платы за определенный период, то на отчетную дату в качестве условного обязательства должна признаваться оставшаяся величина указанной суммы.

Одновременно с начислением данного последнего платежа арендатором производится восстановление величины условного обязательства по состоянию на отчетную дату следующими записями:

Дебет сч. 20 «Основное производство», 25 «Общепроизводственные расходы», 26 «Общехозяйственные расходы» и т.д.

Кредит сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»;

Дебет сч. 99 «Прибыли и убытки»

Кредит сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Условные обязательства перед арендодателем» (красное сторно).

В случае если имущество было утеряно или приведено в негодность арендатором и в соответствии с условиями договора арендатор возмещает его стоимость, то одновременно с восстановлением условного убытка, арендатор производит бухгалтерскую запись, отражающую факт начисления штрафа или компенсации арендодателю в размере фактической стоимости ущерба:

Дебет сч. 99 «Прибыли и убытки»

Кредит сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Условные обязательства перед арендодателем» (красное сторно);

Дебет сч. 99 «Прибыли и убытки»

Кредит сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Компенсационные выплаты арендодателю».

Если договор аренды будет продолжен и в течение всего следующего отчетного периода, логично предположить, что указанная величина условного убытка в течение года подвергнется изменению. Совершенно очевидно, что сумма компенсации арендодателю в случае гибели имущества будет зависеть от конкретного времени этой гибели; заметим, что с течением времени эта сумма, как правило, уменьшается. Поэтому, если договор аренды и по истечении следующего отчетного периода будет продолжен, арендатор заключительными проводками сначала восстанавливает первоначальную сумму условного убытка, а потом записывает уже новую величину условного обязательства и смежного с ним условного убытка. Как мы уже отмечали, в качестве этой суммы выступает величина остаточной стоимости на последний день отчетного периода у арендодателя.

Для иллюстрации предложенного подхода воспользуемся следующим несложным примером.

Пример 2.10

Имущество первоначальной стоимостью 200 000 руб. и сроком службы 5 лет берется в аренду 1 октября 2004 г. сроком на один год по договору текущей, т.е. краткосрочной, аренды. По договору арендатор обязан выплачивать ежеквартально 15 000 руб. Имущество было введено в эксплуатацию арендодателем в декабре

2003 г. (амортизация начисляется с января 2004 г., и арендодатель использует линейный метод ее начисления). В случае досрочного расторжения договора арендатором в течение первой половины срока договора, т.е. до 1 апреля 2005 г., арендатор обязан будет возвратить имущество, а также уплатить арендную плату за указанный срок.

Рассмотрим две возможные ситуации: (1) по окончании договора, т.е. 1 октября 2005 г., имущество благополучно возвращено арендодателю; (2) арендованное имущество пришло в негодность по вине организации-арендатора 1 июля 2005 г., например в результате стихийного бедствия; арендатор возмещает ущерб арендодателю в размере остаточной стоимости имущества на дату его гибели.

Прежде всего определим величину остаточной стоимости имущества у арендодателя на 31 декабря 2005 г., т.е. на отчетную дату у организации-арендатора. Ежегодная сумма списания при годовой ставке 20% (5 лет службы) составляет 40 000 руб., таким образом, балансовая стоимость имущества составит на указанную дату 160 000 руб. Именно эта величина в соответствии с требованиями ПБУ 8/98 и будет признаваться в качестве оценки суммы условного обязательства и смежного с ним условного убытка.

Сумма арендной платы, которая должна быть выплачена арендодателю в случае если договор расторгается арендатором в течение первой половины его действия (шесть месяцев, т.е. до 1 апреля 2005 г.), по своему значению может быть признана как условное обязательство арендатора. На отчетную дату (31 декабря 2004 г.), т.е. после окончания первых трех месяцев договора, в качестве условного обязательства признается сумма в размере 15 000 руб., так как арендатором уже было произведено начисление и уплата первого арендного платежа 15 декабря 2004 г. Соответственно при начислении арендной платы за вторые три месяца пользования имуществом сумма условного обязательства восстанавливается арендатором.

В табл. 2.21 приведены рекомендуемые бухгалтерские записи арендатора в соответствии с описанной методикой учета договоров аренды.

Таблица 2.21

**Корреспонденция счетов по операциям у арендатора
(договор текущей, операционной аренды)**

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
01.10.2004	Поступление арендованного имущества (по балансовой стоимости у арендодателя на момент заключения договора)	170 000	001	
15.11.2004	Арендная плата	15 000	20	76-5
31.12.2004	Отражается в учете условное обязательство и условный убыток в размере балансовой стоимости арендованного имущества у арендодателя на отчетную дату	160 000	99	76-6
31.12.2004	Отражается в учете условное обязательство и условный убыток в размере арендной платы за предстоящий квартал	15 000	99	76-6
<i>Ежеквартальное начисление арендной платы</i>				
15.02.2005	Арендная плата	15 000	20	76-5
15.02.2005	Восстанавливается величина условного убытка после начисления соответствующей величины арендной платы (красное сторно)	15 000	99	76-6
<i>Ситуация 1. Возврат имущества по окончании договора</i>				
01.10.2005	Имущество списывается с забалансового учета	170 000		001
01.10.2005	Восстанавливается величина условного убытка в размере балансовой стоимости арендованного имущества у арендодателя (красное сторно)	160 000	99	76-6
<i>Ситуация 2. Утрата имущества 01.07.2005 г. и выплата компенсации в размере остаточной стоимости имущества у арендодателя на момент утери</i>				
01.07.2005	Восстанавливается величина условного убытка в размере балансовой стоимости арендованного имущества у арендодателя (красное сторно)	160 000	99	76-6
01.07.2005	Начислена компенсация в размере остаточной стоимости	140 000	99	76-7
Пр и м е ч а н и е.				
	76-5	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты по арендной плате»		
	76-6	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Условные обязательства»		
	76-7	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Компенсационные выплаты»		

2.4.3. О некоторых вопросах учета возвратного лизинга

В соответствии с Федеральным законом «О финансовой аренде (лизинге)» возвратный лизинг представляет собой разновидность финансового лизинга, при котором продавец имущества (объекта лизинга) одновременно выступает и как его лизингополучатель.

По договору о возвратном лизинге компания, владеющая каким-либо имуществом, продает право собственности на этот объект другой фирме и одновременно оформляет договор о его аренде на определенный срок с выполнением некоторых условий. Фирмой, предоставляющей капитал, может быть страховая компания, банк, специализированная лизинговая компания и т.д.

Таким образом, у предприятия появляются на время дополнительные финансовые средства. Причем данный вид аренды предусматривает, как правило, возврат права собственности на объект соглашения к предприятию после совершения последнего платежа, т.е. в данной ситуации соблюден один из критериев, позволяющий относить данный вид сделок к группе финансового лизинга. Общая схема операции возвратного лизинга приведена на рис. 2.1.

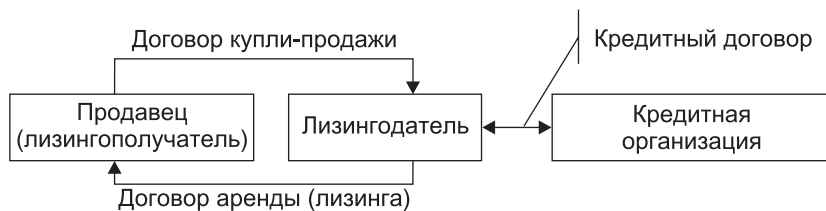


Рис. 2.1. Совокупность договоров в схеме возвратного лизинга с использованием кредитных ресурсов

По экономическому смыслу данная операция сходна с кредитованием лизингополучателя, когда объект лизинга выступает в качестве гарантии, залога. Тем не менее существует и весьма существенное различие, а именно: объект лизинга формально является собственностью лизингодателя. Указанное обстоятельство в определенном смысле способствует повышению гарантии выполнения своих обязательств лизингополучателем.

Сумма лизинговых платежей и продажная цена обычно взаимозависимы и рассчитываются в соответствии с принятыми в теории финансового менеджмента подходами. В данном разделе мы не касаемся вопросов определения и расчета указанных величин, т.е. выполнения действий, возлагаемых на финансового менеджера (подробнее см. гл. 3). Речь идет лишь о бухгалтерских особенностях отражения операций возвратного лизинга.

Продажа с обратной арендой имеет ряд особенностей для целей бухгалтерского учета и налогообложения прежде всего касательно операций у продавца-будущего лизингополучателя. Спецификой данной сделки является то, что продаже с обратной арендой, как правило, подвергается уже используемый, бывший в употреблении у лизингополучателя актив, т.е. актив, на момент оформления договора уже учитываемый на его балансе в течение, не исключено, весьма продолжительного времени. Продажная цена является величиной договорной и не обязательно равна балансовой стоимости актива. Поэтому не исключена возможность возникновения финансового результата при продаже объекта лизинговой компании, выражающегося в разнице между продажной ценой актива и его балансовой стоимостью у будущего лизингополучателя.

В соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» поступления от лизингодателя в счет оплаты приобретенного актива признаются выручкой от реализации в общеустановленном порядке и соответственно подлежат обложению налогом на добавленную стоимость, что в определенном смысле снижает эффективность данной операции по сравнению с кредитом под залог указанного имущества. Тем не менее в отношении временного аспекта признания прибыли или убытка от реализации актива лизингодателю следует привести некоторые критические замечания.

Факты хозяйственной жизни должны отражаться в учете в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств. Передача объекта имущества в собственность лизингодателя не является самостоятельной операцией по его реализации, а представляет собой лишь элемент лизингового соглашения. Причем условия данной реализации, в частности продажная цена, взаимосвязаны со вторым элементом лизинговой операции – сдачей имущества обратно в аренду; цена сделки по реализации иму-

щества и сумма арендных платежей обсуждаются как единый пакет. В связи с этим условия операций, составляющих лизинговую сделку, могут быть и не характерны для обычного порядка. Так, продавец – будущий лизингополучатель – при обычной реализации (без обратной аренды) возможно и не согласился бы продать принадлежащее ему имущество на таких условиях и за такую цену.

В данной ситуации возвратный лизинг представляет собой способ предоставления финансовых средств лизингополучателю, при котором актив (объект лизинга) выступает в роли гарантии или способа обеспечения обязательств лизингополучателя в течение срока договора. Формально собственником становится лизингодатель, однако фактическим владельцем остается лизингополучатель; процесс использования данного актива может даже не прерываться. Тем не менее Инструкцией о порядке применения плана счетов предусмотрено использование счета 91 «Прочие доходы и расходы» для отражения операций, связанных со сменой собственника имущества.

Строго говоря, хотя передача объекта лизингодателю формально и признается реализацией со всеми вытекающими для налогообложения последствиями, более справедливо с экономической точки зрения рассматривать поступившие от лизингодателя средства не как выручку от реализации, а как полученный кредит или заем. Продавец – будущий лизингополучатель, по сути, не получает никакого дохода в результате передачи имущества лизингодателю, поскольку в процессе осуществления второго элемента лизингового соглашения, а именно аренды актива, ему придется выплатить последнему сумму, превышающую в том числе размер полученных средств от лизингодателя.

В силу приведенного выше не следует признавать разницу между продажной стоимостью актива и его балансовой стоимостью доходом или, наоборот, убытком применительно к тому отчетному периоду, в котором формально актив – будущий объект лизинга становится собственностью лизингодателя.

Следует отметить, что подобная точка зрения относится лишь к ситуации, когда лизингодатель, приобретя имущество у лизингополучателя, сдает актив последнему на длительный срок, соизмеримый со сроком службы актива, и сумма выплат лизингополучателя в целом покрывает стоимость актива. Таким образом, в данном случае соблюдаются условия, позволяющие трактовать данную операцию как операцию финансового лизинга, поскольку

ку именно при финансовом лизинге сумма полученных от лизингодателя средств рассматривается как способ финансирования лизингополучателя.

Компания может продать какой-либо актив, но в течение определенного срока после продажи продолжать пользоваться им, т.е. между бывшим собственником и покупателем заключается классический договор текущей (операционной) аренды на сравнительно небольшой срок. В этом случае имеет место обыкновенная операция продажи и любой финансовый результат должен признаваться продавцом немедленно. Списав имущество с баланса, продавец заключает договор аренды и отражает объект сделки на забалансовых счетах.

Отметим также, что указанный подход в определении и признании финансового результата от сделки продажи актива при возвратном лизинге диктуется Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО)¹. Например, стандартом № 17 «Аренда» закреплено положение, согласно которому продажа имущества с обратной финансовой арендой его является одной из форм финансирования лизингополучателя. Специфика данной операции заключается в том, что фактически происходит не продажа актива, а получение заемных средств от лизингодателя, при котором в качестве гарантии выполнения лизингополучателем своих обязательств перед лизингодателем служит передача имущества последнему на праве собственности. Более того, МСФО № 17 в этом случае полностью отходит от признания дохода или убытка от передачи имущества при возвратном лизинге. При существовании разницы (положительной или отрицательной) между суммой средств, поступивших от лизингодателя в счет оборудования, и балансовой стоимостью указанного актива она учитывается на специальном активно-пассивном счете и должна «амортизироваться на протяжении срока аренды». Это выражается в том, что постепенно соответствующая часть указанной суммы переносится на счет 99 «Прибыли и убытки». В случае существования положительной разницы, т.е. превышения выручки от продажи имущества над балансовой стоимостью у продавца-лизингополучателя, она постепенно списывается равными долями на кредит счета затрат, уменьшая их величину, и наоборот.

¹ Более подробно логика отражения активов в соответствии с требованиями МСФО и в сравнении с отечественными бухгалтерскими регулятивами будет рассмотрена в гл. 4.

Отечественными регулятивами о порядке применения плана счетов указанных действий не предусмотрено. Поэтому с целью соблюдения единой методологии бухгалтерского учета при возвратном лизинге возникающий в результате разницы между продажной ценой и балансовой стоимостью актива доход или убыток в момент продажи подлежит отражению соответственно на счете 98 «Доходы будущих периодов» или на счете 97 «Расходы будущих периодов» в корреспонденции со счетом 91 «Прочие доходы и расходы». Впоследствии в течение договора лизинга указанная сумма должна переноситься на счет 99 «Прибыли и убытки» равными платежами в соответствующих отчетных периодах.

Для иллюстрации рассмотренного подхода воспользуемся данными следующего несложного примера.

Пример 2.11

Компания 10 января 2004 г. продает оборудование лизинговой компании за 76 110 руб., включая НДС в сумме 11 610 руб., и в тот же день заключает договор аренды этого же оборудования на срок три года. Первоначальная стоимость оборудования у продавца 100 000 руб. Установленный срок списания объекта на затраты – 5 лет. Накопленная амортизация к моменту продажи составляет 40 000 руб., т.е. оборудование использовалось уже два года. По договору возвратного лизинга компания обязуется ежемесячно выплачивать 2360 руб., включая НДС в сумме 360 руб. Договором установлено, что объект лизинга учитывается на балансе лизингополучателя.

В данной ситуации мы имеем дело с договором возвратного лизинга, поскольку, во-первых, срок договора соизмерим по продолжительности со сроком полной амортизации имущества, и, во-вторых, общая сумма причитающихся к уплате лизинговых платежей составляет без налога на добавленную стоимость 72 000 руб., что в целом покрывает стоимость актива.

В результате реализации актива продавец-лизингополучатель признает доход в размере 4500 руб., исчисляемый как разница между продажной ценой без налога на добавленную стоимость и остаточной стоимостью имущества. Указанная сумма не должна признаваться немедленно в качестве прибыли продавца-лизингополучателя и соответственно подлежит отражению на счете 98 «Доходы будущих периодов». В течение срока договора лизинга этот доход должен быть списан на финансовые результаты лизингополучателя периодически равными долями. Ежемесячная

сумма списания составляет 125 руб. (общий срок договора лизинга три года, или 36 месяцев).

Корреспонденция счетов по операциям у лизингополучателя приведена в табл. 2.22.

Таблица 2.22

**Корреспонденция счетов по операциям у продавца-лизингополучателя
(договор возвратного лизинга)**

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
<i>Продажа оборудования</i>				
10.01.2004	Первоначальная стоимость имущества	100 000	91	01
10.01.2004	Сумма начисленной амортизации	40 000	02	91
10.01.2004	Продажная стоимость (вместе с НДС)	76 110	76-5	91
10.01.2004	Начислена сумма НДС в бюджет	11 610	91	68
10.01.2004	Доход от реализации	4 500	91	98
<i>Имущество по договору лизинга ставится на баланс лизингополучателя</i>				
10.01.2004	Оборудование ставится на баланс в общей сумме причитающихся к уплате лизинговых платежей: стоимость без НДС	72 000	08	76-6
	НДС	12 960	19	76-6
<i>Лизинговые платежи</i>				
31.12.2004	Начислен лизинговый платеж	2360	76-6	76-7
31.12.2004	Соответствующая часть дохода от реализации списывается на финансовые результаты	125	98	99
Примечание.	76-5	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Сумма по договору продажи имущества»		
	76-6	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»		
	76-7	«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»		

Лизингополучатель, учитывающий имущество по договору лизинга на своем балансе, проводит амортизационную политику в соответствии с требованиями ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Согласно последнему амортизация объектов основных средств для целей бухгалтерского учета может осуществляться одним из сле-

дующих способов: (а) линейный способ; (б) способ уменьшаемого остатка; (в) способ списания стоимости по сумме чисел лет срока полезного использования; (г) способ списания стоимости пропорционально объему продукции (услуг).

В отношении сроков списания установлено, что организация определяет их самостоятельно при принятии объекта основных средств к бухгалтерскому учету.

Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» (ст. 31) предоставляет возможность организации-балансодержателю лизингового имущества применять метод ускоренной равномерной амортизации в отношении объекта лизинга, а Налоговый кодекс РФ устанавливает, что коэффициент ускорения должен быть не выше трех. Это имеет существенное значение для лизингополучателя. В соответствии с приказом Минфина России «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» от 17 февраля 1997 г. № 15 начисление лизингового платежа в учете лизингополучателя производится на одном счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по субсчетам (см. пример 2.11). Фактически указанная операция служит лишь для целей аналитичности, поскольку в результате ее выделяется отдельно величина обязательства лизингополучателя, подлежащего исполнению в течение соответствующего текущего периода. Реальное списание расходов лизингополучателя на затраты с уменьшением налогооблагаемой прибыли осуществляется посредством начисления амортизации на объект лизинга. Поэтому предоставленная возможность ускоренной амортизации позволяет списать на издержки, уменьшающие налогооблагаемую прибыль, стоимость полученного по договору лизинга имущества в течение срока договора, а не в течение установленного законодательством нормативного срока службы данного вида имущества.

Обратим внимание на еще один интересный момент в бухгалтерском учете лизингополучателя, относящийся не только к ситуации возвратного лизинга, но и к операции финансового лизинга вообще. Учет обязательств компании-лизингополучателя по уплате лизинговых платежей в течение всего срока договора происходит на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», т.е. в балансе указанные суммы будут отражаться в составе кредиторской задолженности в разделе краткосрочных обязательств. Справедливость такого подхода, на наш взгляд, представляется сомнительной, так как договорам лизинга (к которым от-

носится также и возвратный лизинг) свойствен длительный срок, по крайней мере, свыше одного года. Данное обстоятельство необходимо учитывать при характеристике финансового положения лизингополучателя. В соответствии с методологическими требованиями к ведению учета в бухгалтерской отчетности организации долгосрочные и краткосрочные обязательства должны показываться отдельно.

Следовательно, в балансе общую величину задолженности перед лизингодателем надо отражать по строке «Прочие долгосрочные обязательства», за исключением суммы той задолженности, которую необходимо будет погасить перед лизингодателем в течение ближайших 12 месяцев, начиная с отчетной даты. Инструкцией о порядке применения плана счетов в настоящее время не предусмотрен учет долгосрочных и краткосрочных обязательств организации (в частности, например, при договорах лизинга) на разных счетах бухгалтерского учета, поэтому указанные манипуляции выполняются расчетным путем и должны иметь отражение лишь в бухгалтерской отчетности.

Глава 3

ОЦЕНКА И АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ

3.1. Методики расчета величины лизинговых платежей

Существенное значение при организации бухгалтерского учета, а также для целей налогообложения у участников арендной сделки имеет методика определения величины арендных платежей. Расчет экономически обоснованного размера платежа, обеспечивающего организации-арендодателю определенный уровень доходности не ниже средней нормы прибыли на вложенный капитал, а арендатору приемлемый в конкретных условиях уровень затрат, является одним из важнейших направлений финансового планирования в системе управления всех участников сделки.

Методика расчета важна особенно при сделках финансовой аренды (лизинга). По сути операции организация-лизингодатель, передавая оборудование в аренду лизингополучателю, кредитует последнего. Таким образом, суммарно лизинговые платежи должны не только покрывать фактическую стоимость объекта лизинга у лизингодателя, но и обеспечивать ему некоторое комиссионное вознаграждение (своеобразный аналог банковского процента).

В свою очередь у лизингополучателя указанные платежи, в случае отражения объекта на его балансе, будут формировать первоначальную стоимость имущества, а это обстоятельство играет свою роль при налогообложении, поскольку различные варианты оценки объекта лизинга оказывают влияние, например, на сумму налога на имущество, величину амортизации и порядок включения ее в себестоимость (подробно о вариантах оценки имущества рассматривалось в гл. 2).

Ниже мы рассмотрим типовую методику расчета лизинговых платежей, приведем возможности ее модификации исходя из конкретных экономических условий лизинговой сделки, проанализируем недостатки типового подхода и предложим возможные пути по их нивелированию.

3.1.1. Типовой подход к расчету лизинговых платежей и его модификация

Методика расчета лизинговых платежей должна вытекать из экономического содержания лизинговой сделки. Приобретая имущество для последующей сдачи его в аренду (лизинг), лизингодатель через лизинговые платежи должен возместить свои инвестиционные затраты и получить определенный процент на вложенный капитал. Под инвестиционными затратами чаще всего подразумеваются фактические расходы лизингодателя по приобретению имущества, а также, если это предусмотрено договором лизинга, затраты по техническому обслуживанию в течение срока договора. В настоящее время не предусматривается применение какой-либо унифицированной методики расчета лизинговых платежей, поэтому лизинговые компании вправе самостоятельно разрабатывать и применять на практике собственные подходы.

Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» (ст. 28) устанавливает, что под лизинговыми платежами понимается общая сумма платежей по договору лизинга за весь срок действия договора, в которую входит возмещение затрат лизингодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю, возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором лизинга услуг, а также доход лизингодателя. В общую сумму договора лизинга может включаться выкупная цена предмета лизинга, если договором лизинга предусмотрен переход права собственности на предмет.

Таким образом, в структуру лизингового платежа включаются следующие составляющие:

- стоимость лизингового имущества (балансовая стоимость);
- оплата процентов лизингодателю за кредитные ресурсы, использованные им для приобретения имущества по договору лизинга;
- комиссионное вознаграждение лизингодателя;
- сумма, выплачиваемая за страхование лизингового имущества, а также налог на имущество, уплачиваемый лизингодателем;
- плата лизингодателю за дополнительные услуги.

Министерством экономики 16 апреля 1996 г. были утверждены Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей (см. приложение 11), согласно которым расчет общей суммы лизинговых выплат может выполняться по формуле

$$\text{ЛП} = \text{АО} + \text{ПК} + \text{КВ} + \text{ДУ} + \text{НДС},$$

где АО – величина амортизационных отчислений, причитающихся лизингодателю в текущем году;

ПК – плата за использованные лизингодателем кредитные ресурсы;

КВ – комиссионное вознаграждение лизингодателю;

ДУ – плата лизингодателю за дополнительные услуги;

НДС – налог на добавленную стоимость, уплачиваемый лизингополучателем по услугам лизингодателя (в случае если лизингодатель не освобожден от уплаты НДС).

Плата за используемые арендодателем кредитные ресурсы на приобретение имущества (ПК) рассчитывается по формуле

$$\text{ПК} = \frac{\text{КР} \cdot \text{СТ}_к}{100},$$

где $\text{СТ}_к$ – ставка за кредит (%);

КР – величина кредитных ресурсов, используемых лизингодателем для приобретения объекта лизинга.

Расчет комиссионного вознаграждения (КВ) может осуществляться двумя способами:

• от балансовой стоимости имущества $\text{КВ} = p \cdot \text{БС}$;

• от среднегодовой остаточной стоимости $\text{КВ} = \frac{\text{ОС}_н + \text{ОС}_к}{2} \cdot p$,

где p – ставка комиссионного вознаграждения (в долях единицы);
БС – балансовая стоимость имущества у арендатора (лизингополучателя);

$\text{ОС}_н$ и $\text{ОС}_к$ – остаточная стоимость арендованного имущества соответственно на начало и конец отчетного периода.

Прежде чем продемонстрировать определенные недостатки данной методики и предложить способы их преодоления, проиллюстрируем ее применение на данных следующего примера (отметим, что реализация отдельных элементов указанной методики осуществлялась нами одновременно с характеристикой вариантов оценки лизингового имущества).

Пример 3.1

Организацией (лизингополучателем) в январе 2004 г. заключен договор лизинга, содержащий ряд условий:

1. Стоимость имущества, приобретаемого лизингодателем, составляет 1180 тыс. руб. (в том числе НДС – 180 тыс. руб.).

2. Нормативный срок службы имущества – 15 лет; в условиях лизинга используется коэффициент ускоренной амортизации 3, поэтому срок списания объекта уменьшается до пяти лет.

3. Срок действия договора совпадает со сроком амортизации имущества.

4. Для приобретения имущества лизингодатель использует кредит, взятый на срок договора лизинга. Процентная ставка составляет 10%. Для упрощения расчетов возврат кредита осуществляется равными частями в течение пяти лет в конце года.

5. Договором лизинга оговорен порядок расчета комиссионного вознаграждения в размере 1,5% от балансовой стоимости имущества на начало года.

6. Для упрощения рассчитываем налог на имущество как произведение его ставки (2%) на балансовую стоимость имущества на начало года¹.

Порядок расчета величины комиссионного вознаграждения, налога на имущество, а также суммы банковских процентов по годам представлены в табл. 3.1 и 3.2.

Таблица 3.1

Расчет налога на имущество и комиссионного вознаграждения

(руб.)

Год	Стоимость имущества на начало года	Сумма амортизации	Сумма налога на имущество (2%)	Комиссионное вознаграждение (1,5%)
2004	1 000 000	200 000	20 000	15 000
2005	800 000	200 000	16 000	12 000
2006	600 000	200 000	12 000	9 000
2007	400 000	200 000	8 000	6 000
2008	200 000	200 000	4 000	3 000
Итого	–	1 000 000	60 000	45 000

¹ По правилам налогообложения налог на имущество рассчитывается в процентах от среднегодовой стоимости имущества нарастающим итогом ежеквартально.

Таблица 3.2

**Расчет процентов по кредиту, взятому лизингодателем
для финансирования сделки**

(руб.)

Год	Погашение кредита в конце года	Выплаты процентов за год	Долг по кредиту на 01.01 соответст- вующего года
2004	236 000	118 000	1 180 000
2005	236 000	94 400	944 000
2006	236 000	70 800	708 000
2007	236 000	47 200	472 000
2008	236 000	23 600	236 000
Итого	1 180 000	354 000	–

Таким образом, мы определили все инвестиционные расходы лизингодателя (стоимость приобретенного имущества, проценты за использование кредитных средств, сумму налога на имущество). Одновременно нами также рассчитана величина комиссионного вознаграждения лизингодателю. Суммарные лизинговые платежи представлены в табл. 3.3.

Таблица 3.3

Расчет лизинговых платежей по годам

(руб.)

Год	Проценты по кредиту за год	Амортизация (возмещение стоимости имущества)	Сумма налога на имущество (2%)	Комиссия	Итого (гр. 2 + гр. 3 + гр. 4 + гр. 5)	НДС (18%)	Сумма платежей (гр. 6 + гр. 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
2004	118 000	200 000	20 000	15 000	353 000	63 540	416 540
2005	94 400	200 000	16 000	12 000	322 400	58 032	380 432
2006	70 800	200 000	12 000	9 000	291 800	52 524	344 324
2007	47 200	200 000	8 000	6 000	261 200	47 016	308 216
2008	23 600	200 000	4 000	3 000	230 600	41 508	272 108
Итого	354 000	1 000 000	60 000	45 000	1 459 000	262 620	1 721 620

Таким образом, указанная методика представляет собой аккумуляцию всех инвестиционных, т.е. связанных с покупкой и сдачей в аренду имущества, затрат плюс комиссия лизингодателю. По сути, именно за счет комиссионного сбора как раз и осуществляется финансирование текущей деятельности лизингодателя (выплата заработной платы сотрудникам, хозяйственные расходы и т.д.). Комиссионное вознаграждение является также источником прибыли лизингодателя за минусом расходов по текущей деятельности.

Обращая внимание на порядок расчета величины лизинговых платежей, можно заметить, что указанная методика отталкивается прежде всего от стоимости сдаваемого в лизинг имущества. Величина амортизации в сумме лизинговых платежей без НДС составляет 68,5%. Указанное обстоятельство не является критичным в нашем случае, когда условиями кредитного договора предусмотрены равномерные выплаты в погашение кредита. В то же время, если график расчетов по кредиту неравномерен, более того, кредитный договор предусматривает ускоренное погашение кредита, лизингодатель может столкнуться с нехваткой денежных средств.

Например, в условиях нашей задачи допустим, что кредитный договор предусматривает погашение кредита в течение пяти лет по следующей схеме: в первый год погашается 40% от общей суммы кредита, а в оставшиеся четыре года – 15% ежегодно. Естественно, иная схема выплат по кредиту приводит к изменению величины банковских процентов и соответственно суммы лизинговых платежей. Соответствующие расчеты осуществлены в табл. 3.4 и 3.5.

Таблица 3.4

Расчет процентов по кредиту, взятому лизингодателем для финансирования сделки, при ускоренном погашении кредита

(руб.)

Год	Погашение кредита в конце года	Выплаты процентов за год	Долг по кредиту на 01.01 соответствующего года
2004	472 000	118 000	1 180 000
2005	177 000	70 800	708 000
2006	177 000	53 100	531 000
2007	177 000	35 400	354 000
2008	177 000	17 700	177 000
Итого	1 180 000	295 000	–

Таблица 3.5

**Расчет лизинговых платежей по годам в случае ускоренного погашения
кредита (базой расчета является стоимость имущества)**

(руб.)

Год	Процент по кредиту за год	Амортизация (возмещение стоимости имущества)	Сумма налога на имуще- ство (2%)	Ко- миссия	Итого (гр. 2 + + гр. 3 + + гр. 4 + + гр. 5)	НДС (18%)	Сумма платежей (гр. 6+ + гр. 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
2004	118 000	200 000	20 000	15 000	353 000	63 540	416 540
2005	70 800	200 000	16 000	12 000	298 800	53 784	352 584
2006	53 100	200 000	12 000	9 000	274 100	49 338	323 438
2007	35 400	200 000	8 000	6 000	249 400	44 892	294 292
2008	17 700	200 000	4 000	3 000	224 700	40 446	265 146
И т о г о	295 000	1 000 000	60 000	45 000	1 400 000	252 000	1 652 000

В этом случае у лизингодателя наблюдается дефицит денежных средств для выплаты кредита в первый год лизинговой сделки (банку необходимо вернуть 472 000 руб., в то время как лизинговый платеж составляет 416 540 руб.). Возникновение этого дефицита легко объяснимо. В расчетах лизинговых платежей во внимание принималось равномерное возмещение стоимости имущества (равномерная амортизация) в отличие от графика погашения кредита. Таким образом, выбор суммы амортизации за период в качестве базы для определения величины соответствующего платежа в похожей ситуации не совсем корректен. В связи с этим можно сформулировать следующее полезное правило: *если график погашения кредита, используемого для приобретения имущества лизингодателем, неравномерен, то в расчетах лизинговых платежей следует отталкиваться не от возмещения стоимости имущества в конкретный период, а от финансовых потоков в рассматриваемом отрезке времени.*

Величина кредита, используемая для финансирования приобретения имущества, равняется его покупной стоимости вместе с налогом на добавленную стоимость. В дальнейшем лизингодатель предъявляет указанную сумму налога к возмещению из бюджета, а балансовая стоимость имущества (в нашем случае величина кредита за минусом НДС) подлежит периодическому списанию и в приводимых выше примерах используется для расчетов лизинговых платежей. Таким образом, заменив в формуле расчета лизин-

говых платежей величину балансовой стоимости имущества (сумма амортизационных отчислений) на величину кредита, взятого на финансирование приобретения имущества за минусом налога на добавленную стоимость, можно добиться исключения ситуации дефицита денежных средств для погашения кредита в конкретном периоде. Действительно, при таком подходе к расчету лизинговых платежей во внимание принимается прежде всего не сумма возмещения имущества в отдельно взятом периоде, а финансовые потоки у лизингодателя.

Приобретая имущество для сдачи в аренду, лизингодатель предъявляет налог на добавленную стоимость к возмещению из бюджета в полном объеме по всему имуществу. Если рассматривать конкретную лизинговую сделку отдельно, то можно убедиться в том, что в начале договора лизингодатель вообще не уплачивает в бюджет налог на добавленную стоимость, начисленный на сумму лизинговых платежей. Действительно, в рассмотренном примере 3.1 сумма налога, предъявленная бюджету при покупке и сдаче имущества в аренду, составляет 180 000 руб., в то время как сумма налога на добавленную стоимость, начисленная на лизинговый платеж в 2004 г., равна 63 540 руб. Более того, непосредственные выплаты по налогу на добавленную стоимость в бюджет начнутся у лизингодателя только в 2007 г. (до указанного момента у него существует дебетовое сальдо счета 68 «Расчеты по налогам и сборам»). В связи с этим, строго говоря, суммы налога на добавленную стоимость, начисленные на лизинговые платежи в первые годы сделки, на самом деле в бюджет не уплачиваются и могут использоваться лизингодателем по своему усмотрению (например, на ускоренное погашение кредита с целью уменьшения банковских процентов)¹.

Приведем расчет лизинговых платежей в нашем примере, принимая во внимание уже не стоимость имущества, а денежные по-

¹ Здесь необходимо отметить, что не всегда уменьшение абсолютной величины сделки выгодно для лизингодателя. Во-первых, комиссионное вознаграждение может рассчитываться не как в примере от балансовой стоимости имущества, а в процентах от объема сделки. Во-вторых, большие обороты дают возможность компаниям отвлекать средства и временно инвестировать их с целью извлечения прибыли.

токи по кредиту и налогу на добавленную стоимость. В табл. 3.6 собраны лизинговые расходы лизингодателя¹.

Таблица 3.6

Расчет лизинговых расходов по годам в случае ускоренного погашения кредита

(руб.)

Год	Проценты по кредиту за год	Возврат кредита	Сумма налога на имущество (2%)	Комиссия	Итого лизинговые расходы (гр. 2 + гр. 3 + гр. 4 + гр. 5)
1	2	3	4	5	6
2004	118 000	472 000	20 000	15 000	625 000
2005	70 800	177 000	16 000	12 000	275 800
2006	53 100	177 000	12 000	9 000	251 100
2007	35 400	177 000	8 000	6 000	226 400
2008	17 700	177 000	4 000	3 000	201 700
Итого	295 000	1 180 000	60 000	45 000	1 580 000

В отношении предъявления налога на добавленную стоимость бюджету (180 000 руб.) отметим следующее. Фактически лизингодатель предъявляет его в 2004 г. в полном объеме, однако если мы исключим его из лизинговых расходов в этот период, то лизингодатель опять столкнется с проблемой дефицита денежных средств. Общая сумма лизингового расхода в 2004 г. составляет 625 000 руб. При уменьшении этой величины на 180 000 руб. – налога на добавленную стоимость в цене покупки – сумма лизингового платежа в этом периоде без начисляемого на него налога на добавленную стоимость составит 445 000 руб., в то время как выплата по кредиту в 2004 г. равна 472 000 руб. Помимо суммы возврата кредита есть еще и проценты, налог на имущество, а также текущие расходы лизингодателя (комиссия).

В этой ситуации следует обратить внимание на природу и сущность суммы налога на добавленную стоимость, которую лизингодатель возмещает из бюджета. Данная сумма (180 000 руб.) не

¹ Мы даем указанным элементам название «расход», ориентируясь исключительно на факт осуществления платежей, а не имея в виду возможность отнесения указанных платежей на себестоимость.

является в прямом смысле денежным потоком, а означает лишь величину, на которую лизингодатель может уменьшить свои выплаты в бюджет по данному налогу. В связи с этим исключение суммы налога на добавленную стоимость, предъявляемого бюджету, в 2004 г. в полном объеме некорректно. Единственное исключение состоит лишь тогда, когда лизингодатель получает указанную предъявленную сумму из бюджета наличными денежными средствами, однако практика взаимоотношений с налоговыми органами свидетельствует о том, что данный вариант развития событий осуществим далеко не всегда. Более корректно в каждом расчетном периоде исключать из суммы лизинговых расходов величину налога на добавленную стоимость, предъявленную бюджету, лишь в той части, которая приходится на сумму погашаемого кредита в этом периоде. Данная ситуация проиллюстрирована в табл. 3.7.

Таблица 3.7

**Расчет лизинговых платежей по годам в случае
ускоренного погашения кредита
(базой расчета являются денежные потоки)**

(руб.)

Год	Лизинговые расходы	Возврат налога на добавленную стоимость 180 000 / [(гр. 3 табл. 3.6 / итог гр. 3 табл. 3.6)]	Сумма лизинговых платежей	НДС (18%)	Итого лизинговые платежи
1	2	3	4	5	6
2004	625 000	72 000	553 000	99 540	652 540
2005	275 800	27 000	248 800	44 784	293 584
2006	251 100	27 000	224 100	40 338	264 438
2007	226 400	27 000	199 400	35 892	235 292
2008	201 700	27 000	174 700	31 446	206 146
Итого	1 580 000	180 000	1 400 000	252 000	1 652 000

Следует обратить внимание на то обстоятельство, что общая сумма лизинговых платежей не претерпела изменения (см. табл. 3.5). Действительно, рассчитывая лизинговые платежи на основе денежных потоков, мы лишь перераспределяли их внутри периодов с целью избежания дефицита денежных средств для исполне-

ния обязательств в каждом периоде. В то же время величина процентов за кредит, налога на имущество и комиссии оставалась на том же уровне.

Однако подобный вариант расчета, позволяющий корректно спланировать лизинговые платежи в условиях неравномерного погашения кредита, все же имеет отдельные недостатки, связанные скорее с общей организацией ведения бизнеса. В нашем случае лизинговые платежи по периодам варьируют весьма существенно. Так, сумма первого лизингового платежа превышает величину платежа в 2005 г. более чем в два раза. Подобные колебания отражаются и на финансовом результате лизингодателя, поскольку на себестоимость с уменьшением налогооблагаемой прибыли у него списывается сумма начисленной амортизации, а не величина погашаемого обязательства (в нашем примере амортизация начислялась линейным способом). Это приводит к тому, что лизингодатель в начале сделки признает прибыль от совершения операции, а в последующих годах – убыток. Так, например, в 2004 г. финансовым результатом деятельности лизингодателя будет являться прибыль в размере 215 000 руб. [553 000 (лизинговый платеж без НДС) – 200 000 (амортизация) – 118 000 (проценты за кредит) – 20 000 (налог на имущество)]. А уже в 2005 г. в учете будет признан убыток в размере 38 000 руб. [248 800 (лизинговый платеж без НДС) – 200 000 (амортизация) – 70 800 (проценты за кредит) – 16 000 (налог на имущество)]. Следующие годы также принесут лизингодателю убытки, и хотя в целом по итогам сделки лизингодатель признает прибыль в размере 45 000 руб. (сумма комиссии), скачкообразное изменение финансового результата не всегда благоприятно. Наличие прибыли в размере 215 000 руб. в 2004 г. приведет к тому, что сумма налога на прибыль в этом периоде по ставке 24% составит 51 600 руб. (т.е. превысит сумму комиссии за всю сделку). В следующие годы лизингодатель признает в учете убытки и налога на прибыль справедливо не платит.

В то же время, если обратиться к исходным данным примера 3.1, то можно увидеть, что в случае равномерных выплат по кредиту и линейного способа начисления амортизации у лизингодателя отсутствуют резкие колебания финансового результата и он признает в учете прибыль, равную своему комиссионному вознаграждению, что справедливо с экономической точки зрения, а общая величина налога на прибыль составит 10 800 руб., что фактически в пять раз меньше суммы налога на прибыль в ситуации,

проиллюстрированной в табл. 3.7. Напомним, что мы не меняли базовые условия сделки (стоимость, срок, проценты); единственное различие заключается лишь в составлении того или иного графика погашения кредита.

По результатам проведенного исследования сформулируем заключение относительно методики расчета лизинговых платежей. В частности, односторонний выбор базы расчета лизинговых платежей (стоимость имущества либо денежные потоки) вряд ли может считаться корректным. Как показали условия примера, в случае неравномерного погашения кредита при обоих вариантах расчета у лизингодателя наблюдаются неблагоприятные последствия в финансовом и налоговом аспектах. Возможностью преодоления подобных трудностей может выступать более гибкая финансовая политика, не допускающая серьезных колебаний в денежных потоках. Кроме того, следует уделять внимание и налоговой политике. Если в нашем примере в случае неравномерного погашения кредита начислять амортизацию также нелинейным способом (в той же пропорции, как и возврат кредита), проблема колебания финансового результата исчезнет. К сожалению, для целей налогообложения выбор амортизационной политики ограничен и не всегда может быть применим на практике как того требует ситуация.

3.1.2. Расчет величины лизинговых платежей с использованием дисконтных оценок

В отношении рассмотренной выше типовой методики расчета величины лизинговых платежей можно сделать критические замечания, касающиеся не только технических моментов, но и экономической сути операции лизинга.

Во-первых, в методике в некотором роде некорректно выбрана база для исчисления величины комиссионного вознаграждения лизингодателю. Используемая в качестве нее величина остаточной стоимости (или среднегодовой остаточной стоимости) имущества в условиях возможного применения механизма нелинейной амортизации является весьма спорным (а точнее – неприемлемым) показателем.

Во вторых, приведенная методика при расчете величины платежа не учитывает конкретный срок его осуществления. В то же

время очевидно, что платеж, совершенный авансом, является более предпочтительным для лизингодателя по сравнению с ситуацией, когда дата уплаты определена, например, в конце периода.

Лизинг, по сути, представляет собой операцию, чрезвычайно близкую по своей природе к кредитным взаимоотношениям, – лизингополучатель получает имущество сразу, в то же время он освобожден от обязанности единовременно возместить лизингодателю всю стоимость объекта. Комиссионное вознаграждение есть не что иное, как уплачиваемый лизингодателю процент за рассрочку платежа. Исходя из логики финансово-кредитных операций расчет данного процента следует осуществлять не от стоимости имущества, а от величины обязательств лизингополучателя перед лизингодателем. Подобный подход имеет значение для лизингодателя – последний добивается получения постоянной величины прибыли на сумму непогашенных обязательств лизингополучателя.

Очевидная схожесть операций кредитования и операций финансовой аренды позволяет применять при расчете платежей методы, используемые в теории и практике финансового менеджмента (имеется в виду техника сложных процентов, дисконтных оценок, аннуитетов и т.д.). Кроме того, необходимость следования данным подходам диктуется еще и требуемой привязкой платежа к конкретной дате, что в финансовых вычислениях описывается с помощью денежных потоков постнумерандо и пренумерандо.

С целью уяснения сути расчетов, которые можно использовать для определения величины лизинговых платежей, сделаем краткий обзор понятий и методов, разработанных в курсе финансовых вычислений (подробнее см.: [Ковалев, 1999]).

В финансовых вычислениях существенную роль играет принцип временной ценности денежных средств, суть которого состоит в том, что денежная единица, полученная в данный момент времени, более ценна, нежели та же денежная единица, но ожидаемая к получению в будущем. Это определяется тремя причинами: оборачиваемость, риск, инфляция. Первая причина означает, что деньги уже полученные в отличие от денег, ожидаемых к получению, можно пустить в оборот и благодаря этому получить дополнительный доход. Суть второй причины состоит в том, что всегда существует ненулевая вероятность неполучения причитающихся денежных средств ввиду действия ряда факторов объективного и субъективного порядка. Суть третьей причины – в не-

гативном влиянии инфляции, когда получаемые в будущем денежные средства имеют тот же номинал, но меньшую покупательную способность. Учет принципа временной ценности денежных средств осуществляется с помощью известных алгоритмов, в основе которых лежат операции наращения и дисконтирования.

Логика построения основных алгоритмов достаточно проста и основана на следующей идее. Простейшим видом финансовой сделки является однократное предоставление в долг некоторой суммы PV с условием, что через некоторое время t будет возвращена большая сумма FV . Как известно, результативность подобной сделки может быть охарактеризована двояко: либо с помощью абсолютного показателя – прироста ($FV - PV$), либо путем расчета некоторого относительного показателя. Абсолютные показатели чаще всего не подходят для подобной оценки ввиду их несопоставимости в пространственно-временном аспекте. Поэтому пользуются специальным коэффициентом – ставкой. Этот показатель рассчитывается отношением приращения исходной суммы к базовой величине, в качестве которой, очевидно, можно взять либо PV , либо FV . Таким образом, ставка рассчитывается по одной из двух формул:

$$r_t = \frac{FV - PV}{PV}. \quad (3.1)$$

$$d_t = \frac{FV - PV}{FV}. \quad (3.2)$$

В финансовых вычислениях первый показатель имеет еще названия «процентная ставка», «процент», «рост», «ставка процента», «норма прибыли», «доходность», а второй – «учетная ставка», «дисконтная ставка», «дисконт». Очевидно, что обе ставки взаимосвязаны, т.е. зная один показатель, можно рассчитать другой:

$$r_t = \frac{d_t}{1 - d_t} \quad \text{или} \quad d_t = \frac{r_t}{1 + r_t}.$$

Оба показателя могут выражаться либо в долях единицы, либо в процентах. Различие в этих формулах состоит в том, какая величина берется за базу сравнения: в формуле (3.1) – исходная сумма, в формуле (3.2) – ожидаемая к получению сумма.

Итак, в любой простейшей финансовой сделке всегда присутствуют три величины, две из которых заданы, а одна является искомой. Процесс, в котором заданы исходная сумма и ставка (процентная или учетная), в финансовых вычислениях называется процессом *наращения*, искомая величина – *наращенной суммой*, а используемая в операции ставка – *ставкой наращивания*. Процесс, в котором заданы ожидаемая в будущем к получению (возвращаемая) сумма и ставка, называется процессом *дисконтирования*, искомая величина – *приведенной суммой*, а используемая в операции ставка – *ставкой дисконтирования*. В первом случае речь идет о движении денежного потока от настоящего к будущему, во втором – о движении от будущего к настоящему (рис. 3.1). Заметим, что в данном случае мы абстрагируемся от вида ставки (имеется в виду, что в расчетах, подобных тем, что могут быть применены для оценки лизинговых платежей, можно не делать различия между процентной и дисконтной ставками).

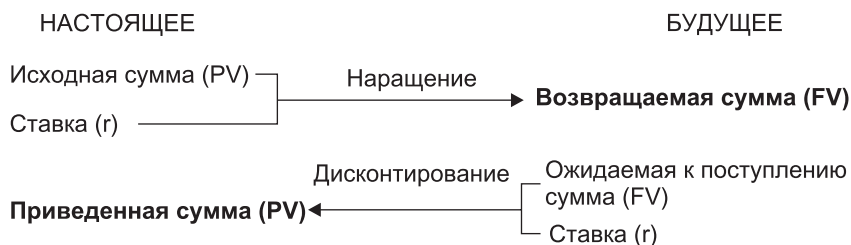


Рис. 3.1. Логика финансовых операций

Экономический смысл финансовой операции, задаваемой формулой (3.1), состоит в определении величины той суммы, которой будет или желает располагать инвестор по окончании этой операции. Поскольку из формулы (3.1) следует:

$$FV = PV + PV \cdot r_t, \quad (3.3)$$

и $PV \cdot r_t > 0$, то видно, что время генерирует деньги, а с помощью формулы (3.3) удастся учесть влияние фактора времени.

Величина FV показывает как бы будущую стоимостную оценку «сегодняшней» величины PV при заданном уровне доходности.

Экономический смысл операции дисконтирования заключается во временном упорядочении денежных потоков различных временных периодов. Одна из интерпретаций ставки, используемой для дисконтирования, такова: ставка показывает, какой ежегодный процент возврата хочет (или может) иметь инвестор на инвестируемый им капитал. В этом случае искомая величина PV показывает как бы текущую, «сегодняшнюю» оценку величины FV , ожидаемой к получению в будущем.

Повторим, что в прогнозных расчетах, например при расчете лизинговых платежей, как правило, имеют дело с процентной ставкой, хотя обычно это не оговаривается.

Формула (3.3) отражает взаимосвязь между FV и PV в рамках одного периода начисления процентов; в том случае, когда периодов несколько, что как раз и имеет место при начислении лизинговых платежей, в основе расчетов лежит формула сложных процентов, применение которой более логично, поскольку капитал, генерирующий доходы, постоянно возрастает:

$$F_n = P \cdot (1 + r)^n, \quad (3.4)$$

где F_n – сумма, ожидаемая к поступлению через n базисных периодов;
 P – исходная сумма;
 r – ставка наращивания.

Формула (3.4) является исходной для формирования следующего важного понятия – дисконтированной стоимости (в литературе используется также термин «приведенная стоимость»):

$$P = \frac{F_n}{(1 + r)^n}. \quad (3.5)$$

Экономический смысл такого представления заключается в следующем: прогнозируемая величина денежных поступлений через n базисных периодов (F_n) с позиции текущего момента будет меньше и равна P (поскольку знаменатель дроби больше единицы). Это означает также, что для инвестора сумма P в данный момент времени и сумма F_n через n периодов одинаковы по своей ценности. Используя эту формулу, можно приводить в сопоставимый вид оценку величин лизинговых платежей, ожидаемых к поступлению в течение ряда базисных периодов. Показатель r в данном случае называется ставкой дисконтирования, которая

численно равна процентной ставке, устанавливаемой инвестором, т.е. тому относительному размеру дохода, который инвестор хочет или может получить на инвестируемый им капитал (в случае операций лизинга в качестве инвестора выступает лизингодатель).

Определяя ставку дисконтирования, обычно исходят из так называемого безопасного, или гарантированного, уровня доходности финансовых инвестиций, который обеспечивается государственным банком по вкладам или при операциях с государственными ценными бумагами. При этом, как правило, дается надбавка за риск, причем, чем более рисковым считается рассматриваемый проект или финансовый контракт, тем больше размер премии за риск. Иными словами, процентная ставка r_d , используемая в качестве ставки дисконтирования, будет в этом случае иметь следующий вид:

$$r_d = r_f + r_r$$

где r_f – безрисковая доходность;
 r_r – премия за риск.

Одним из основных элементов методик расчета лизинговых платежей является оценка срочного, т.е. ограниченного по числу элементов, денежного потока C_1, C_2, \dots, C_n , каждый элемент которого представляет собой очередной лизинговый платеж. Элементы потока C_k могут быть либо независимыми, либо связанными между собой определенным алгоритмом. Для простоты изложения материалов будем считать в дальнейшем, что элементы денежного потока, т.е. лизинговые платежи, равны ($C_k = A$); денежный поток в этом случае называется *аннуитетом*. Логика, заложенная в схему аннуитетных платежей, широко используется при оценке инвестиционных проектов, а также в анализе лизинга. Базисные временные периоды в лизинговых операциях, т.е. периоды начисления лизинговых платежей, чаще всего предполагаются равными. Хотя данное условие в принципе не является обязательным, в дальнейшем мы будем придерживаться его. Также считается, что генерируемые в рамках одного временного периода поступления имеют место либо в его начале, либо в его конце, т.е. они не распределены внутри периода, а сконцентрированы на одной из его границ. В первом случае поток (аннуитет) называется потоком пренумерандо, или авансовым, во втором – потоком постнумерандо (рис. 3.2).

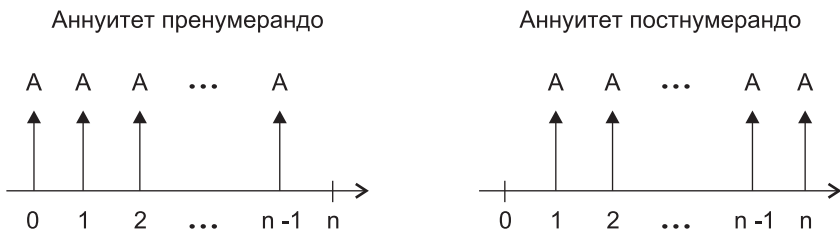


Рис. 3.2. Виды срочных аннуитетов

Оценка денежного потока может выполняться в рамках решения двух задач: (а) прямой, т.е. проводится оценка с позиции будущего (схема наращивания); (б) обратной, т.е. проводится оценка с позиции настоящего (схема дисконтирования).

Прямая задача предполагает суммарную оценку наращенного денежного потока. В частности, если денежный поток представляет собой регулярные начисления процентов на вложенный капитал (P) по схеме сложных процентов, то в основе суммарной оценки наращенного денежного потока лежит формула (3.4).

Обратная задача предполагает суммарную оценку дисконтированного (приведенного) денежного потока. Поскольку отдельные элементы денежного потока генерируются в различные временные интервалы, а деньги имеют временную ценность, непосредственное их суммирование невозможно. Приведение денежного потока к одному моменту времени осуществляется с помощью формулы (3.5). Основным результатом расчета является определение общей величины дисконтированного денежного потока.

Именно обратная задача и является основной в методиках расчета лизинговых платежей. Используемые при этом расчетные формулы различны в зависимости от вида потока:

для потока постнумерандо:

$$PV_{pst}^a = A \cdot \sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+r)^k}, \quad (3.6)$$

для потока пренумерандо:

$$PV_{pre}^a = A \cdot (1+r) \cdot \sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+r)^k}. \quad (3.7)$$

Рассмотрим приложение приведенных алгоритмов к расчету величины лизинговых платежей. Лизинговая сделка, как правило, носит длительный характер (более одного года), следовательно, ожидаемые лизингодателем к получению средства обладают для него с позиции текущего момента разной стоимостной оценкой, что и предопределяет правомерность учета фактора временной ценности денежных средств. Воспользуемся данными следующего примера для иллюстрации подхода, основанного на учете фактора времени.

Пример 3.2

Организацией (лизингополучателем) 1 января 2004 г. заключен договор лизинга, содержащий ряд следующих условий.

1. Первоначальная стоимость имущества у лизингодателя на момент заключения договора – 100 000 руб.

2. Нормативный срок службы имущества – 5 лет, т.е. амортизация начисляется лизингополучателем линейным способом по ставке 20% годовых.

3. Срок действия договора – 4 года; по истечении данного времени лизингополучатель выкупит имущество за 20 000 руб.

4. Лизингодатель использует собственные средства при приобретении объекта лизинга (плата за кредитные ресурсы лизингодателю отсутствует).

5. Ежегодно (31 декабря) лизингополучатель уплачивает лизингодателю 2000 руб. – плата за техническое обслуживание имущества в течение года.

6. Договором лизинга оговорен порядок расчета комиссионного вознаграждения в размере 20% от среднегодовой остаточной стоимости.

7. При расчетах с бюджетом участники договора используют кассовый метод определения выручки для целей налогообложения.

Платежи, выплачиваемые лизингополучателем, должны возместить лизингодателю стоимость объекта имущества, а также обеспечить получение им определенной нормы прибыли на осуществленные инвестиции. При использовании дисконтных оценок время осуществления платежа по отношению к очередному периоду имеет чрезвычайно важное значение. В случае, когда платеж осуществляется в конце года, т.е. имеет место поток постнумерандо, величину лизингового платежа можно найти с помощью формулы (3.6), в которой левая часть равна стоимости имущества

(100 000 руб.), а ставка дисконтирования – 20%. Если договором предусмотрены авансовые выплаты лизинговых платежей, то необходимо воспользоваться формулой (3.7).

Кроме того, объект лизинга в конце четвертого года договора подлежит выкупу лизингополучателем (в нашем примере выкупная сумма совпала с остаточной стоимостью имущества при линейном способе начисления амортизации и равна 20 000 руб.). Используя формулу (3.5), рассчитаем дисконтированную оценку выкупной цены объекта по истечении четырех лет (PVP_4):

$$PVP_4 = \frac{20\,000}{(1+0,2)^4} = 9645 \text{ руб.}$$

Смысл полученной стоимостной оценки очевиден: сумма в 20 000 руб., которую нужно будет уплатить, выкупая объект лизинговой сделки по истечении четырех лет, на момент начала этой сделки, т.е. с учетом временной ценности денег, существенно меньше и равна 9645 руб.

Следующий шаг – это расчет величины ежегодного платежа (A). Стоимость имущества на момент начала договора составляет 100 000 руб., следовательно, дисконтированная стоимость потока ежегодных лизинговых платежей должна равняться:

$$PVL = 100\,000 \text{ руб.} - 9645 \text{ руб.} = 90\,355 \text{ руб.}$$

Заметим, что в предыдущем разделе мы произвольно выбрали конец каждого года как дату перечисления платежа лизингодателю; отметим еще раз, что для алгоритмов расчета конкретный срок уплаты не имеет существенного значения.

Величина лизингового платежа одинакова по годам, т.е. имеем аннуитет постнумерандо, и для определения величины аннуитетного платежа можно воспользоваться формулой (3.6):

$$\sum_{k=1}^4 \frac{A}{(1+0,2)^k} = 90\,355.$$

Решив это уравнение относительно A , находим, что лизингополучатель ежегодно должен уплачивать сумму в размере 34 903 руб. в качестве платежа за возмещение стоимости имуще-

ства¹. Однако договором лизинга предусмотрена еще ежегодная уплата 2000 руб. лизингодателю за техническое обслуживание имущества. Отметим, что указанные 2000 руб. в состав 34 903 руб. не входят, поскольку представляют собой текущие расходы, но не суммы в возмещение стоимости имущества лизингодателю.

В нашем примере имущество подлежит учету на балансе лизингополучателя, который приходит к нему в корреспонденции со счетами обязательств в оценке, равной первоначальной стоимости имущества у лизингодателя (100 000 руб.).

Сумма, которую должен реально уплатить лизингополучатель в течение определенного времени, больше, чем сумма его обязательств в балансе. Разница между двумя этими показателями будет отнесена лизингополучателем на счета затрат по мере осуществления им лизинговых платежей. На этом этапе каждый платеж необходимо распределить между суммой, идущей на погашение обязательств по лизингу, и затратами в виде начисленного процента (так как, повторим, лизинг – это один из методов кредитования) и технического обслуживания. Один из вариантов данного распределения приведен в табл. 3.8.

Таблица 3.8

Порядок распределения лизинговых платежей у лизингополучателя

(руб.)

Дата платежа	Величина платежа по годам				Оставшаяся к погашению величина обязательств
	Всего	Текущие расходы	Процент по лизингу (комиссионное вознаграждение)	Уменьшение величины обязательств	
Начало договора					100 000
31.12.04	36 903	2 000	20 000	14 903	85 097
31.12.05	36 903	2 000	17 019	17 884	67 213
31.12.06	36 903	2 000	13 443	21 460	45 753
31.12.07	36 903	2 000	9 151	25 753	20 000
Выкуп имущества 01.01.08	20 000	–	–	20 000	–
Итого	167 613	8 000	59 613	100 000	
Примечание.	Величина процента по лизингу рассчитывается как 20% оставшейся суммы обязательств в предыдущем году.				

¹ Подобные уравнения решаются с помощью специальных финансовых таблиц, в которых табулированы значения дисконтирующих множителей (см., например: [Ковалев, 1999]).

Текущие расходы лизингополучателя (2000 руб. ежегодно) представляют собой согласно договору величину постоянную. Размер начисленного процента определяется по ставке 20% (комиссионное вознаграждение) от величины обязательств лизингополучателя за год, а оставшаяся часть ежегодного платежа идет на уменьшение обязательств по лизингу и представляет собой сумму, фактически уплачиваемую в возмещение стоимости имущества.

Для того чтобы отразить указанные операции в учете лизингодателя и лизингополучателя, воспользуемся данными табл. 3.9, в которой лизинговые платежи для отражения в бухгалтерском учете подлежат распределению.

Таблица 3.9

**Распределение лизинговых платежей для целей
бухгалтерского учета**

(руб.)

Год	Сумма в возмещение стоимости	НДС	Комиссия и текущие расходы	НДС	Лизинговый платеж (гр. 2 + гр. 4)	НДС (гр. 3 + гр. 5)	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8
2004	14 903	2 683	22 000	3 960	36 903	6 643	43 546
2005	17 884	3 219	19 019	3 424	36 903	6 643	43 546
2006	21 460	3 863	15 443	2 780	36 903	6 643	43 546
2007	25 753	4 636	11 151	2 007	36 903	6 643	43 547
Выкуп	20 000	3 600	–	0	20 000	3 600	23 600
Итого	100 000	18 000	67 613	12 170	167 613	30 172	197 785

В таблицах 3.10 и 3.11 приведены бухгалтерские записи соответственно у лизингополучателя и лизингодателя согласно исходным данным нашего примера и расчетам величины лизинговых платежей на основе идеи дисконтирования.

Таблица 3.10

**Корреспонденция счетов по операциям у лизингополучателя
(имущество на балансе лизингополучателя, расчет платежей
осуществляется с использованием дисконтных оценок)**

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
01.01.04	Принято имущество на баланс:	118 000		
	стоимость к учету	100 000	08	76-5
	НДС	18 000	19	76-5
01.01.04	Оприходовано имущество	100 000	01-2	08
<i>Первый год лизинга (2004 г.)</i>				
31.12.04	Начислена комиссия и плата за дополнительные услуги:			
	в сумме без учета НДС	22 000	20	76-6
	НДС	3 960	19	76-6
	И т о г о	25 960		
31.12.04	Начислен платеж в возмещение стоимости имущества:			
	в сумме без учета НДС	14 903	76-5	76-6
	НДС	2 683	76-5	76-6
	И т о г о	17 586		
31.12.04	Перечисление платежа вместе с процентами	43 546	76-6	51
31.12.04	Начислена амортизация (установ- ленная норма – 20%)	20 000	20	02-2
31.12.04	Зачет НДС уплаченного (3960 + + 2683)	6 643	68	19
<i>Второй год лизинга (2005 г.)</i>				
31.12.05	Начислена комиссия и плата за дополнительные услуги:			
	в сумме без учета НДС	19 019	20	76-6
	НДС	3 424	19	76-6
	И т о г о	22 443		
31.12.05	Начислен платеж в возмещение стоимости имущества:			
	в сумме без учета НДС	17 884	76-5	76-6
	НДС	3 219	76-5	76-6
	И т о г о	21 103		
31.12.05	Перечисление платежа вместе с процентами	43 546	76-6	51
31.12.05	Начислена амортизация (установ- ленная норма – 20%)	20 000	20	02-2
31.12.05	Зачет НДС уплаченного (3424 + 3219)	6 643	68	19

Продолжение

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
<i>Третий год лизинга (2006 г.)</i>				
31.12.06	Начислена комиссия и плата за дополнительные услуги:			
	в сумме без учета НДС	15 443	20	76-6
	НДС	2 780	19	76-6
	И т о г о	18 223		
31.12.06	Начислен платеж в возмещение стоимости имущества:			
	в сумме без учета НДС	21 460	76-5	76-6
	НДС	3 863	76-5	76-6
	И т о г о	25 323		
31.12.06	Перечисление платежа вместе с процентами	43 546	76-6	51
31.12.06	Начислена амортизация (установ- ленная норма – 20%)	20 000	20	02-2
31.12.06	Зачет НДС уплаченного (2780 + 3863)	6 643	68	19
<i>Четвертый год лизинга (2007 г.)</i>				
31.12.07	Начислена комиссия и плата за дополнительные услуги:			
	в сумме без учета НДС	11 151	20	76-6
	НДС	2 007	19	76-6
	И т о г о	13 158		
31.12.07	Начислен платеж в возмещение стоимости имущества:			
	в сумме без учета НДС	25 753	76-5	76-6
	НДС	4 636	76-5	76-6
	И т о г о	30 389		
31.12.07	Перечисление платежа вместе с процентами	43 547	76-6	51
31.12.07	Начислена амортизация (установ- ленная норма – 20%)	20 000	20	02-2

Продолжение

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
31.12.07	Зачет НДС уплаченного (2007 + 4636)	6 643	68	19
<i>Выкуп имущества (2008 г.)</i>				
01.01.08	Остаточная стоимость имущества	20 000	76-5	76-6
	Сумма НДС	3 600	76-5	76-6
	И т о г о	23 600		
01.01.08	Перечислен платеж	23 600	76-6	51
01.01.08	Зачет НДС уплаченного	3 600	68	19
01.01.08	Имущество переводится в состав собственных средств	100 000	01-1	01-2
	Сумма начисленной амортизации	80 000	02-2	02-1
Примечание.				
	76-5	«Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»		
	76-6	«Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»		
	01-1	«Основные средства», субсчет «Собственное имущество»		
	01-2	«Основные средства», субсчет «Арендованное имущество»		

Таблица 3.11

**Корреспонденция счетов по операциям у лизингодателя
(имущество на балансе лизингополучателя)**

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
01.01.04	Приобретено имущество:	118 000		
	стоимость к учету	100 000	08	60
	НДС	18 000	19	60
01.01.04	Имущество для сдачи в лизинг	100 000	03	08
01.01.04	Оплачен счет поставщика	118 000	60	51
01.01.04	Предъявлен НДС бюджету	18 000	68	19
<i>Первый год лизинга (2004 г.)</i>				
01.01.04	Передано имущество лизингополучателю:			
	стоимость имущества	100 000	90	03
	задолженность по лизинговым платежам	197 785	76-5	90

Продолжение

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
	НДС	30 172	90	76-6
	финансовый результат	67 613	90	98
	Техническое обслуживание имущества:	2 360		
	стоимость к учету	2 000	20	60
	НДС	360	19	60
31.12.04	Поступил лизинговый платеж	43 546	51	76-5
31.12.04	Начислен НДС бюджету	6 643	76-6	68
31.12.04	Затраты лизингодателя по осуществлению лизинговой сделки списываются в уменьшение прибыли	2 000	98	20
31.12.04	Прибыль в части, приходящейся на платеж (комиссия + плата за техническое обслуживание – затраты по осуществлению лизинговой сделки)	20 000	98	99
<i>Второй год лизинга (2005 г.)</i>				
	Техническое обслуживание имущества:	2 360		
	стоимость к учету	2 000	20	60
	НДС	360	19	60
31.12.05	Поступил лизинговый платеж	43 546	51	76-5
31.12.05	Начислен НДС бюджету	6 643	76-6	68
31.12.05	Затраты лизингодателя по осуществлению лизинговой сделки списываются в уменьшение прибыли	2 000	98	20
31.12.05	Прибыль в части, приходящейся на платеж (комиссия + плата за техническое обслуживание – затраты по осуществлению лизинговой сделки)	17 019	98	99
<i>Третий год лизинга (2006 г.)</i>				
	Техническое обслуживание имущества:	2 360		
	стоимость к учету	2 000	20	60
	НДС	360	19	60
31.12.06	Поступил лизинговый платеж	43 546	51	76-5
31.12.06	Начислен НДС бюджету	6 643	76-6	68
31.12.06	Затраты лизингодателя по осуществлению лизинговой сделки списываются в уменьшение прибыли	2 000	98	20

Продолжение

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
31.12.06	Прибыль в части, приходящейся на платеж (комиссия + плата за техническое обслуживание – затраты по осуществлению лизинговой сделки)	13 443	98	99
<i>Четвертый год лизинга (2007 г.)</i>				
	Техническое обслуживание имущества:	2 360		
	стоимость к учету	2 000	20	60
	НДС	360	19	60
31.12.07	Поступил лизинговый платеж	43 547	51	76-5
31.12.07	Начислен НДС бюджету	6 643	76-6	68
31.12.07	Затраты лизингодателя по осуществлению лизинговой сделки списываются в уменьшение прибыли	2 000	98	20
31.12.07	Прибыль в части, приходящейся на платеж (комиссия + плата за техническое обслуживание – затраты по осуществлению лизинговой сделки)	9 151	98	99
<i>Выкуп имущества (2008 г.)</i>				
01.01.08	Поступил платеж	23 600	51	76-5
01.01.08	Начислен НДС бюджету	3 600	76-6	68
Пр и м е ч а н и е. 76-5 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные платежи к поступлению»				
76-6 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность перед бюджетом по НДС»				

Таким образом, совокупные выплаты лизингополучателя при использовании данного способа расчета составляют вместе с налогом на добавленную стоимость 197 785 руб. Кроме того, в случае применения дисконтных оценок имеет важное значение конкретный срок платежа. Например, в случае когда в нашем примере договором предусмотрен авансовый платеж лизингополучателя, расчет с использованием дисконтных оценок становится предпочтительнее для лизингополучателя.

В этом случае имеет место поток пренумерандо, а потому алгоритм расчета величины ежегодного платежа согласно формуле (3.7) при данных условиях выглядит следующим образом:

$$(1 + 0,2) \cdot \sum_{k=1}^4 \frac{A}{(1 + 0,2)^k} = 90\,355.$$

Расчеты показывают, что в этом случае величина аннуитетного платежа (A) в возмещение стоимости имущества и оплата комиссии лизингодателю составят 31 086 руб. (вместе с НДС – 36 681 руб.), а общая сумма всех платежей – 144 345 руб. (вместе с НДС – 170 327 руб.).

Методика определения величины платежей с использованием дисконтных оценок позволяет установить сумму платежа из расчета получения лизингодателем необходимой доходности на осуществленную инвестицию. Лизинговые контракты носят, как правило, долгосрочный характер, поэтому при расчете в эту норму прибыли, используемую в качестве коэффициента дисконтирования, может закладываться, например, вероятный уровень инфляции или некоторая рискованная составляющая. Например, если прогноз лизингодателя состоит в том, что в течение срока лизингового договора среднегодовой уровень инфляции не превысит 15%, то для получения нормы прибыли на инвестицию в размере 10% целесообразно рассчитывать величину платежей исходя из коэффициента дисконтирования 25%. В случае если величину комиссии рассчитывать как 25% от некоторой стоимости имущества, например остаточной стоимости или среднегодовой остаточной стоимости, указанный процент будет лишен какого-либо экономического смысла.

Использование процедуры дисконтирования при определении платежей по аренде оправдано и в тех случаях, когда порядок начисления амортизации на лизинговое имущество не играет существенной роли для участников договора (прежде всего для балансодержателя имущества). Такая ситуация, например, складывается в условиях, когда лизингополучатель фактически приобретает объект имущества в рассрочку.

Рассмотрим, например, ситуацию возвратного лизинга. В соответствии с Федеральным законом «О финансовой аренде (лизинге)» при данном виде договора первоначальный собственник имущества продает его и сразу же заключает договор аренды с новым собственником. Процесс непосредственного использования имущества в ходе данной сделки не прерывается.

Данная операция по сути является операцией по кредитованию лизингополучателя. В результате ее у лизингополучателя оказываются в распоряжении денежные средства от реализации актива, являющиеся фактически суммой полученного от лизингодателя кредита. В течение установленного периода пользования имуществом лизингополучатель обязан возместить величину этого кредита лизингодателю вместе с оговоренными процентами.

В данной ситуации конкретный срок пользования имуществом и порядок начисления амортизации не играют принципиальной роли для участников договора лизинга и тем более для лизингодателя. Дело в том, что по истечении договора имущество автоматически перейдет в собственность лизингополучателя и потому процедура списания не интересует лизингодателя, т.е. объект сделки может списываться лизингополучателем на издержки по его усмотрению. В этом смысле лизингополучателю предоставлены широкие возможности при проведении амортизационной политики.

Пример 3.3

Компания «Альфа» 1 января 2004 г. продает объект основных средств лизинговой компании «Омега» за 88 500 руб. (в том числе НДС в сумме 13 500 руб.). Первоначальная стоимость имущества у компании «Альфа» составляет 100 000 руб. Годовая норма списания – 5% (20 лет). Сумма накопленной амортизации составляет 25 000 руб.

В этот же день компания «Альфа» заключает договор с лизинговой компанией «Омега» об аренде этого имущества в течение 8 лет, по истечении которых имущество переходит обратно в собственность компании «Альфа». Договором обусловлены авансовые выплаты лизингополучателя–компании «Альфа» (схема пренумерандо). Комиссионное вознаграждение, т.е. коэффициент дисконтирования, составляет 12%.

Является ли величина остаточной стоимости имущества объективным показателем, от которого следует рассчитывать величину комиссионного вознаграждения и соответственно размер лизингового платежа? Являясь лизингополучателем, компания «Альфа» имеет возможность отнести стоимость имущества по договору лизинга на издержки в течение срока договора (8 лет) или установить иной срок списания объекта, руководствуясь какими-то внутренними соображениями. В любом случае проводимая лизинго-

получателем амортизация политика по сути является производной от порядка расчетов с лизингодателем.

Произведем расчет величины ежегодного платежа лизингодателю, воспользуясь формулой 3.7:

$$(1+0,12) \cdot \sum_{k=1}^8 \frac{A}{(1+0,12)^k} = 75\,000.$$

Решив это уравнение относительно A , найдем размер ежегодного платежа, который будет равен 13 480 руб., а с учетом налога на добавленную стоимость – 15 906 руб.

Приведем часть таблицы, характеризующей распределение каждого арендного платежа на затраты по оплате процента и суммы в уменьшение обязательств (табл. 3.12).

Таблица 3.12

Порядок распределения арендного платежа

(руб.)

Дата платежа	Величина платежа по годам			Оставшаяся к погашению величина обязательств
	Всего	Процент по аренде (комиссионное вознаграждение)	Уменьшение величины обязательств	
Начало договора				75 000
01.01.04	13 480	–	13 480	61 520
01.01.05	13 480	7 382	6 098	55 422
01.01.06	13 480	6 651	6 829	48 593
01.01.07	13 480	5 831	7 649	40 944
и т.д.				
И т о г о	107 840	32 840	75 000	
Пр и м е ч а н и е. Величина процента по лизингу рассчитывается как 12% оставшейся суммы обязательств в предыдущем году (подробнее методику расчета см. в примере 3.2).				

Для того чтобы отразить указанные операции в учете лизингодателя и лизингополучателя, воспользуемся данными табл. 3.13; соответствующие бухгалтерские записи (лишь для 2004 г.) приведены в табл. 3.14.

Таблица 3.13

Распределение лизинговых платежей для целей бухгалтерского учета

(руб.)

Год	Сумма в возмеще- ние стои- мости	НДС	Комис- сия	НДС	Лизинго- вый платеж (гр. 2 + + гр. 4)	НДС (гр. 3 + + гр. 5)	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8
2004	13 480	2 426			13 480	2 426	15 906
2005	6 098	1 098	7 382	1 328	13 480	2 426	15 906
и т.д.							
Итого	75 000	13 500	32 840	5 911	107 840	19 411	127 251

Таблица 3.14

**Корреспонденция счетов по операциям у лизингополучателя в 2004 г.
(имущество на балансе лизингополучателя, расчет платежей
осуществляется с использованием дисконтных оценок)**

Дата	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
01.01.04	Реализация имущества:			
	первоначальная стоимость	100 000	91	01
	сумма накопленной амортиза- ции	25 000	02	91
	счет-фактура покупателю	88 500	62	91
	сумма НДС	13 500	91	68
01.01.04	Поступили средства от реализации	88 500	51	62
01.01.04	Заключен договор аренды:	88 500		
	первоначальная стоимость	75 000	08	76-5
	НДС	13 500	19	76-5
01.01.04	Оприходовано имущество	75 000	01-2	08
<i>Первый год лизинга (2004 г.)</i>				
01.01.04	Начислен платеж в возмещение стоимости имущества:			
	в сумме без учета НДС	13 480	76-5	76-6
	НДС	2 426	76-5	76-6
	Итого	15 906		
01.01.04	Перечисление платежа	15 906	76-6	51
01.01.04	Зачет НДС уплаченного	2 426	68	19
Примечание.				
	76-5	«Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»		
	76-6	«Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»		

В отношении порядка списания объекта лизинга лизингополучателю предоставлены достаточно широкие возможности. Например, в соответствии с Законом «О финансовой аренде (лизинге)» лизингополучатель имеет возможность начислять ускоренную амортизацию на объект лизинга с коэффициентом не выше трех.

Заканчивая параграф, отметим, что на практике на порядок расчета величины лизинговых платежей могут оказывать влияние определенные условия и ограничения, установленные действующим законодательством.

Например, при осуществлении операций внешнего лизинга, когда лизингодатель—отечественная компания приобретает оборудование у зарубежного поставщика, при расчете платежей во внимание следует принимать установленный Центробанком РФ порядок покупки валюты для оплаты импортных контрактов. В соответствии с указанием ЦБ РФ от 17 декабря 2002 г. № 1223-У покупка валюты на внутреннем валютном рынке для осуществления импортных операций возможна лишь при условии открытия банковского вклада (депозита) в рублях в размере 20% от суммы средств, за которую будет покупаться иностранная валюта. Импортёр имеет право на возврат депозита только после подтверждения поступления товара в страну. Указанная мера, призванная ограничить вывоз капитала из страны, применительно к операциям внешнего лизинга приводит к удорожанию стоимости лизингового контракта для лизингополучателя и соответственно к снижению эффективности лизинга как операции финансирования. Действительно, для выполнения указаний Центробанка РФ лизингодатель помимо уплаты поставщику должен привлечь определенную сумму для внесения ее в качестве депозита. Затраты лизингодателя по привлечению указанной суммы также должны учитываться при расчете лизинговых платежей.

Представляется уместным упомянуть также и о том, что предложенная в данном разделе методика, основанная на дисконтированных оценках, в полной мере соответствует рекомендациям МСФО в отношении более активного использования в учете оценок по справедливой стоимости.

Вопросы расчета арендных платежей необходимо рассматривать в совокупности с анализом эффективности осуществления арендных операций. Дело в том, что в лизинговой операции участвует несколько коммерческих организаций; безусловно, каждая из них преследует свои цели, чаще всего выражающиеся в терми-

нах дохода и/или экономической эффективности. Соответствующие аналитические расчеты могут быть выполнены с позиции любого участника лизингового договора. Рассмотрению специфики подобного анализа и некоторым рекомендациям в связи с его проведением посвящен следующий раздел книги.

3.2. Анализ эффективности лизинговых операций

В структуре арендных операций лизинг занимает особое место, поскольку представляет собой, как правило, целенаправленную, специально организованную деятельность по сдаче имущества в аренду. В то же время аренда в своем классическом, обыденном понимании нередко рассматривается как, в некотором смысле, вынужденная мера – имущество сдается в аренду, поскольку оно не находит должного применения у его владельца. Очевидно, что реализация любых мероприятий, имеющих вынужденный характер, далеко не всегда сопровождается оптимальными или даже приемлемыми экономическими последствиями ввиду возможного противодействия непреодолимых факторов и ограничений. Напротив, ситуация диаметрально меняется, когда речь идет об организации целенаправленной специализированной деятельности – в этом случае вопросы экономической целесообразности продумываются уже на начальных стадиях; кроме того, число ограничительных факторов значительно меньше или по крайней мере они поддаются определенному регулированию.

В силу приведенного выше покажем возможные подходы к оценке эффективности указанных операций, имея в виду ситуацию, когда аренда (прежде всего речь идет об операциях лизинга) выступает как целенаправленная деятельность и рассматривается, например, как один из возможных инструментов финансово-инвестиционной политики. Очевидно, что эффективность осуществления лизинга может быть проанализирована в двух направлениях – с позиции лизингополучателя и с позиции лизингодателя.

С точки зрения лизингополучателя (арендатора) лизинг выступает в роли источника финансирования и по сути является одним из способов приобретения актива, поэтому целесообразно проведение сравнительного анализа вариантов покупки имущества или его аренды. В данном случае речь идет о финансовом

аспекте сделки, точнее, о выборе того или иного варианта финансирования приобретения имущества.

Если встать на позиции лизинговой компании, то в этом случае анализ можно проводить, имея в виду очевидную целевую установку, формулируемую в виде следующего вопроса: при каких условиях приобретение и сдача имущества в аренду являются привлекательным инструментом инвестирования? Подчеркнем, что имущество, покупаемое лизинговой компанией с целью последующей сдачи его в аренду, само по себе, т.е. как средство производства, не представляет для нее ни малейшего интереса. Кроме того, в анализе лизингодателя также возникают варианты в отношении обоснованности выбора источников финансирования лизинговой сделки – речь идет о том, ограничиться ли собственными источниками или заключить договор со смешанным финансированием.

Отметим, что любые аналитические расчеты, в том числе и в отношении лизинга, не носят predetermined характера. Чаще подобные расчеты выполняются в рамках имитационного моделирования, причем последовательность действий может быть такой:

(а) строится имитационная модель, отражающая зависимость результативного показателя от ряда факторов;

(б) идентифицируются ключевые факторы;

(в) устанавливаются, например, экспертным путем диапазоны их изменения;

(г) выполняются аналитические расчеты для некоторой комбинации значений факторов;

(д) даются рекомендации на основе сравнительного анализа просчитанных вариантов.

В данном разделе будут приведены аналитические расчеты для вполне конкретных ситуаций, а цель их состоит в рассмотрении одного из возможных подходов к подобному анализу, укладываемому в рамки именно того примера, который сформулирован в разделе для демонстрации обсуждаемой методики анализа. Очевидно, что, варьируя значениями отдельных факторов, например процентными ставками, значением выкупной цены и т.п., можно получить различные значения показателей, характеризующих эффективность и целесообразность лизинговой сделки. Иными словами, необходимо иметь в виду следующее очевидное утверждение: любая лизинговая сделка обосновывается с помощью аналитических расчетов, носящих множественный характер.

3.2.1. Лизинг как источник финансирования

Деятельность любой коммерческой организации чаще всего строится исходя из стратегии наращивания производственных мощностей и объемов производства. Реализация подобной стратегии нередко сдерживается недостатком источников финансирования; кроме того, все источники существенно различаются в плане скорости их мобилизации. Одним из сравнительно быстро мобилизуемых источников является аренда. Арендные отношения имеют давнюю историю, однако именно в последние десятилетия их развитию был придан новый импульс, в частности появились принципиально новые виды аренды, стимулирующие инвестиционную деятельность. Не случайно одна из разновидностей аренды – финансовая аренда (лизинг) – рассматривается сейчас как весьма эффективный способ финансирования инвестиционного процесса и потому широко распространена в экономически развитых странах. Так, в США не менее половины кредитов на развитие материально-технической базы компаний осуществляется посредством лизинговой деятельности.

Очевидно, что капитальные вложения могут быть профинансированы за счет двух источников – собственного и/или заемного капиталов. К основным источникам собственных средств относятся уставный капитал и реинвестированная прибыль, включая фонды, сформированные за счет прибыли. Поскольку эти источники либо ограничены в объеме (прибыль), либо трудно мобилизуемы (например, эмиссия акций с целью привлечения дополнительных денежных средств сопровождается относительно высокими затратами, достаточной продолжительностью периода мобилизации, определенными ограничениями правового характера и т.п.), неотъемлемо присущее рыночным отношениям требование динамичности принимаемых решений финансового характера, в том числе и в области стратегии, с необходимостью повышает значимость заемного капитала. Особенно это относится к тем источникам привлекаемых средств, которые являются быстро мобилизуемыми.

Безусловно, не все компоненты привлекаемых финансовых ресурсов равнозначны. В наиболее общем виде заемный капитал как долгосрочный источник финансирования подразделяется на

три вида: банковские кредиты, облигационные займы и финансовый лизинг. Именно два последних источника играют основную роль в финансировании западных компаний за счет заемных средств. Так, в консолидированном балансе известной нефтехимической корпорации BP p.l.c. (бывшая British Petroleum), составленном на 31 декабря 2002 г., в общей сумме заемного финансирования, равной 22 млрд. долл., доля кредитов, займов и финансового лизинга составляла соответственно 3,7; 87,2 и 9,1%¹.

В России ситуация пока диаметрально противоположная: если коммерческая организация и имеет долгосрочные пассивы, что в общем-то не является обыденным в условиях инфляционной или неустойчивой экономики, то это в основном банковские кредиты. Нет сомнения, что по мере стабилизации экономики типовая структура источников средств крупных отечественных компаний претерпит существенные изменения в сторону гармонизации с общемировыми тенденциями, иными словами, значимость финансового лизинга как источника финансирования будет неуклонно повышаться.

Напомним, что аренда как способ финансирования появилась в середине XX в. Первая лизинговая компания United States Leasing Corporation, созданная в 1952 г. Генри Шонфельдом, занималась покупкой имущества для последующей сдачи его в аренду. За короткое время своего существования этот вид деятельности получил широкое распространение во всем мире и признан как один из наиболее эффективных и надежных методов инвестирования средств в оборудование. Многие крупные производители оборудования и транспортных средств являются одновременно и крупнейшими арендодателями своей продукции; в их числе такие известные фирмы, как IBM, XEROX, Boeing Aircraft и др. Особенно лизинг распространен в таких отраслях, как авиастроение и авиаперевозки, судостроение, информационные технологии и т.д.

Ни один из видов деятельности не найдет широкого применения, если он не будет приносить выгод всем участникам договорных отношений. Среди преимуществ, которые дает лизинг участникам сделки, выделим следующие.

¹ Корпорация BP p.l.c. является одним из лидеров международного бизнеса. В 2003 г. ее рыночная капитализация составила 144,4 млрд. долл., и она занимала девятое место в рейтинге 500 крупнейших компаний мира, составляемом известной газетой «Financial Times».

Во-первых, инвестирование в форме имущества в отличие от денежного кредита снижает риск невозврата средств.

Во-вторых, банковский кредит выдается, как правило, на 70–80% стоимости приобретаемого оборудования, в то время как его лизинг предполагает 100%-ное кредитование и не требует немедленной выплаты (или начала цепочки платежей), что позволяет без резкого финансового напряжения обновлять материально-техническую базу предприятия.

В-третьих, условия договора лизинга более вариабельны, чем кредитные отношения, так как позволяют участникам выработать удобную для них схему выплат.

В-четвертых, договор лизинга часто содержит в себе условия о технической поддержке оборудования лизингодателем, например осуществление ремонта, обновление в случае появления более совершенных образцов, в результате чего уменьшается риск морального износа, и т.д. В случае если оборудование приобретается в собственность путем его покупки, указанные расходы организация должна нести самостоятельно.

В-пятых, в некоторых случаях объект лизинга может и не числиться на балансе лизингополучателя, в связи с этим он не платит по этому оборудованию налог на имущество; кроме того, улучшаются показатели, характеризующие его финансовое положение, поскольку степень финансовой зависимости вуалируется.

В-шестых, за рубежом при осуществлении лизинговых операций участники имеют возможность воспользоваться достаточно гибкими амортизационными и налоговыми льготами. Например, американская корпорация Boeing Aircraft практикует продажу своих самолетов специализированным лизинговым фирмам, которые, в свою очередь, сдают самолеты в аренду авиакомпаниям. В этом случае выигрывают все: Boeing Aircraft реализует свои самолеты, авиакомпании приобретают возможность использовать их, а лизинговые фирмы пользуются налоговыми льготами при финансировании капитальных вложений (приобретение имущества для сдачи в аренду). В России участники лизинговой операции обладают правом применения к объекту имущества ускоренной амортизации с коэффициентом ускорения не более трех. Практическая реализация данного преимущества будет достаточно подробно рассмотрена в следующем параграфе настоящей главы.

В-седьмых, производитель имущества получает дополнительные возможности сбыта своей продукции, что представляется весьма немаловажным фактором в условиях жесткой конкурентной борьбы.

Логика оценки предпочтительности лизинговой сделки достаточно очевидна и заключается в следующем. Компания, которой требуется некоторый актив, должна определить, является ли лизинг оборудования менее дорогостоящим мероприятием, чем его покупка (как правило, с учетом заемных средств); таким образом, оценивается внутренняя стоимость совокупных затрат по лизингу по отношению к займу.

Для иллюстрации методики оценки и сравнения возможных вариантов воспользуемся данными следующего примера. Допустим, что компания «Альфа» имеет возможность купить оборудование либо взять его в лизинг. В разделе 3.1 нами был проведен расчет величины лизинговых платежей с применением методики дисконтирования (пример 3.2). Используем эти данные для оценки того, какой из вариантов является более предпочтительным для компании «Альфа». Кратко напомним условия примера и полученные результаты расчетов.

1. Стоимость оборудования составляет 100 000 руб. Срок предполагаемого использования этого оборудования компанией «Альфа» составляет 5 лет, а срок действия договора лизинга – 4 года.

2. Амортизация начисляется равномерно по ставке 20%.

3. Компания «Альфа» может получить оборудование на условиях финансовой аренды, ежегодный платеж в конце года составляет 36 903 руб. (без НДС).

4. Выкуп оборудования по истечении четырех лет предполагается по остаточной стоимости, равной 20 000 руб.

5. Договором лизинга предусмотрена компенсация лизингодателю расходов по эксплуатации оборудования 2000 руб. ежегодно (без НДС). Указанная сумма включена в ежегодный платеж 36 903 руб. В случае если компания «Альфа» приобретает это оборудование в собственность, она самостоятельно должна осуществлять расходы.

При расчете денежных потоков у участников сделки не будем принимать во внимание суммы налога на добавленную стоимость, поскольку они лишь усложняют расчеты, но в относительном плане не оказывают влияния на анализ эффективности лизинговых операций.

В настоящее время для объекта, полученного по договору лизинга, не установлено жесткое закрепление балансодержателя имущества. При расчетах величины платежей мы негласно приняли положение, согласно которому объект лизинга учитывается на балансе лизингополучателя. Тем не менее для целей анализа

рассмотрим еще и ситуацию, когда имущество согласно договору подлежит учету на балансе лизинговой компании.

В наиболее общем виде решение о способе приобретения имущества некоторым предприятием может быть представлено следующей схемой (рис. 3.3). Как видно из рисунка, возможны три варианта действий:

(а) имущество приобретается в собственность предприятием, при этом структура источников финансирования покупки определяется предприятием и может быть различной, т.е. комбинация собственных и заемных средств выбирается в ходе анализа их доступности и сравнительной стоимости;

(б) имущество приобретается путем лизинга и учитывается на балансе предприятия-лизингополучателя;

(в) имущество приобретается путем лизинга и учитывается на балансе лизинговой компании.

Отметим, что в последних двух случаях схема финансирования покупки имущества разрабатывается лизинговой компанией самостоятельно, а потенциальный лизингополучатель в этом процессе, естественно, не участвует.

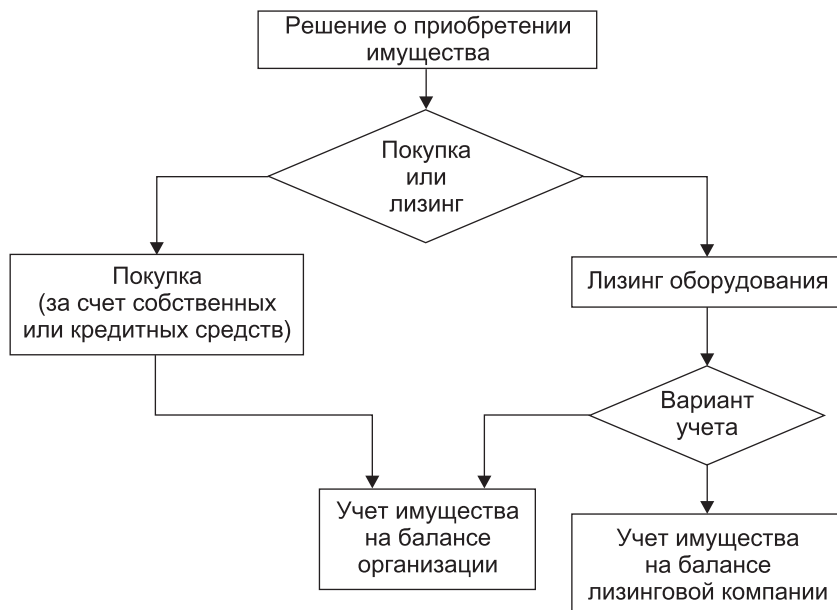


Рис. 3.3. Схема принятия решения о варианте приобретения и учета имущества

Вначале рассмотрим денежные потоки у компании «Альфа» в случае если она приобретает это оборудование *в собственность* в начале рассматриваемого периода, т.е. 1 января 2004 г.

Расходы по содержанию и эксплуатации машин и оборудования в полном объеме включаются в себестоимость. В нашем примере годовая их величина составляет 2000 руб. без учета налога на добавленную стоимость. В случае если бы эти расходы несла какая-либо третья сторона (например, производитель имущества) или их вообще не существовало, величина балансовой прибыли у компании «Альфа» увеличилась бы на 2000 руб. и, следовательно, компания заплатила бы налога на прибыль на 480 руб. больше ($2000 \cdot 0,24$, где 24% – ставка налога на прибыль). Таким образом, с одной стороны, мы имеем прямой отток денежных средств в виде затрат на обслуживание оборудования (ежегодно в сумме 2000 руб.); с другой стороны, это дает нам экономию на уплате налога на прибыль в размере 480 руб. ежегодно.

Аналогично получаем налоговую экономию на амортизации. Ежегодно компания «Альфа» начисляет и списывает на издержки 20 000 руб. ($100\,000 \text{ руб.} \cdot 0,2$, где 100 000 руб. – первоначальная стоимость имущества, а 20% – годовая норма амортизации). Тогда налоговая экономия составляет для фирмы «Альфа» ежегодно 4800 руб. ($20\,000 \cdot 0,24$).

Сравнение затрат на аренду и покупку необходимо делать с помощью уже применявшейся нами техники дисконтирования. В качестве ключевого критерия, на основании которого делается сравнительная оценка целесообразности того или иного варианта финансирования (инвестирования), используется либо критерий дисконтированных (приведенных) затрат, представляющий собой некоторую модификацию критерия чистой дисконтированной стоимости (*Net Present Value, NPV*), либо собственно критерий *NPV*. Критерий *NPV* используется в анализе лизингодателя, а критерий дисконтированных затрат – в анализе лизингополучателя.

Критерий *NPV* основан на сопоставлении величины исходной инвестиции (*IC*) с общей суммой дисконтированных чистых денежных поступлений, генерируемых ею в течение прогнозируемого срока. Поскольку приток денежных средств распределен во времени, он дисконтируется с помощью ставки *r*, устанавливаемой аналитиком (инвестором) самостоятельно исходя из ежегодного процента возврата, который он хочет или может иметь на инвестируемый им капитал.

Допустим делается прогноз, что инвестиция (IC) будет генерировать в течение n лет годовые доходы в размере P_1, P_2, \dots, P_n . Общая накопленная величина дисконтированных доходов (*Present Value, PV*) и чистая приведенная стоимость соответственно рассчитываются по формулам:

$$PV = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+r)^k}, \quad (3.8)$$

$$NPV = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+r)^k} - IC. \quad (3.9)$$

В общем случае, если $NPV > 0$, то проект следует принять; $NPV < 0$, то проект следует отвергнуть; $NPV = 0$, то проект ни прибыльный, ни убыточный, а целесообразность его принятия определяется дополнительными факторами. Именно этот критерий и использует лизинговая компания, анализируя целесообразность осуществления конкретной лизинговой сделки; в данном случае в качестве IC выступает стоимость передаваемого лизингополучателю имущества, а в качестве P_k – получаемые лизинговые платежи.

Лизингополучатель проводит свой анализ, основываясь на критерии дисконтированных затрат; хотя в расчетах также используется формула (3.9), однако значения P_k несут совершенно иную содержательную и смысловую нагрузку. Для каждого k -го периода P_k представляет собой сальдо периодических и единовременных расходов (арендная плата, затраты на обслуживание имущества, расходы по выкупу при аренде) и косвенных доходов (имеется в виду экономия на уплате налога на прибыль, поскольку часть из указанных расходов, например арендная плата, списывается на себестоимость). Использование критерия NPV в этом случае отличается от общепринятого: во-первых, NPV представляет собой дисконтированные затраты, т.е. его значение всегда меньше нуля; во-вторых, решение принимается по критерию минимизации абсолютного значения дисконтированных затрат. С целью проведения различия между вышеупомянутыми критериями будем обозначать значение приведенных затрат, рассчитанных лизингополучателем по формуле (3.9), через $NPVC$.

В зависимости от выбора ставки процента (коэффициента дисконтирования) результаты анализа могут быть различными, по-

этому правильное определение величины указанного процента представляется весьма существенным; в некотором роде данное обстоятельство накладывает на ход анализа определенную субъективность. Например, в качестве дисконтной ставки при сравнении покупки и аренды, как правило, выбирают величину стоимости заемного капитала¹. При этом целесообразно использовать не формально установленную ставку по кредитам, а посленалоговую стоимость капитала, поскольку проценты кредитному учреждению, как правило, включаются в себестоимость и уменьшают налогооблагаемую базу при исчислении налога на прибыль (в соответствии с Налоговым кодексом РФ затраты по оплате процентов кредитным учреждениям включаются в себестоимость при исчислении налога на прибыль в размере, не превышающем ставки рефинансирования, увеличенной на три пункта). Предположим, что среднегодовая ставка по банковским кредитам составляет 25% (отметим, что указанная величина не имеет ничего общего со ставкой комиссионного вознаграждения, которую мы использовали при расчетах величины лизингового платежа). Посленалоговая стоимость капитала соответственно будет составлять 19% ($25\% \cdot 0,76$). По этой ставке и нужно дисконтировать ежегодные денежные потоки, определяя тем самым приведенные затраты на покупку оборудования.

Вариант покупки. В табл. 3.15 содержатся данные о денежных потоках фирмы «Альфа» в случае если она использует заемный капитал для покупки необходимого оборудования. Чистый денежный поток (*Net Cash Flow, NCF*) ежегодно определяется как арифметическая сумма денежных потоков фирмы за год.

¹ Концепция стоимости капитала является одной из базовых в современной теории финансов и в финансовом менеджменте. Суть ее состоит в следующем. Практически любые источники финансирования деятельности компании не являются бесплатными. Привлечение того или иного источника связано для компании с определенными затратами: акционерам нужно выплачивать дивиденды, банкам – проценты за предоставленные ими ссуды, инвесторам – проценты за сделанные ими инвестиции и др. Общая сумма средств, которую необходимо уплатить по истечении очередного года за использование определенного объема привлекаемых на рынке капитала финансовых ресурсов, выраженная в процентах к этому объему, называется *стоимостью капитала (cost of capital)*. Иными словами, стоимость капитала – это показатель, выражаемый в терминах годовой процентной ставки, т.е. это, например, аналог годовой процентной ставки по привлеченному банковскому кредиту (подробнее см.: [Ковалев, 1999]).

Таблица 3.15

Денежные потоки при покупке оборудования

(руб.)

	01.01.04	31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07	31.12.08
Цена покупки	-100 000					
Затраты на обслуживание		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Налоговая экономия на обслуживании		+480	+480	+480	+480	+480
Налоговая экономия на амортизации		+4 800	+4 800	+4 800	+4 800	+4 800
Чистый денежный поток (NCF)	-100 000	+3 280	+3 280	+3 280	+3 280	+3 280
Дисконтированные затраты (NPVC)	-89 971					

Расчет $NPVC$ по формуле (3.9) в случае приобретения имущества в собственность выглядит следующим образом:

$$NPVC = -100\,000 + \frac{3280}{(1+0,19)} + \frac{3280}{(1+0,19)^2} + \frac{3280}{(1+0,19)^3} + \frac{3280}{(1+0,19)^4} + \frac{3280}{(1+0,19)^5} = -89\,971 \text{ руб.}$$

Варианты лизинга. Далее рассмотрим два варианта, связанных с лизингом имущества (см. рис. 3.2). В случае если компания «Альфа» приобретает оборудование на условиях лизинга, ежегодно 31 декабря она осуществляет платежи в размере 36 903 руб. (без НДС).

Вначале проанализируем ситуацию, когда имущество в соответствии с условиями договора учитывается *на балансе лизингополучателя*. В этом случае компания «Альфа» включает амортизационные отчисления в себестоимость продукции, что дает ей налоговую экономию, как было показано ранее, в размере 4800 руб. ежегодно.

Величина комиссионного вознаграждения и плата за техническое обслуживание имущества, списываемые на себестоимость продукции лизингополучателем, рассчитывались в предыдущем разделе. Порядок расчета налоговой экономии от списания этих сумм на себестоимость приведен в табл. 3.16.

Таблица 3.16

Величина налоговой экономии лизингополучателя

	2004	2005	2006	2007
Комиссионное вознаграждение, руб.	22 000	19 019	15 443	11 151
Налоговая экономия, руб. (комиссия · 0,24)	5 280	4 564	3 706	2 676

В конце договора по истечении четырех лет лизингополучатель выкупает имущество по цене 20 000 руб. (без НДС) и в течение последнего срока службы самостоятельно несет расходы по технической эксплуатации имущества.

Денежные потоки у компании-лизингополучателя «Альфа» представлены в табл. 3.17 (следует обратить внимание на то, что в случае лизинговой сделки показатель *IC* при расчете дисконтированных затрат равен нулю, поскольку не возникают единовременные расходы по приобретению имущества).

Таблица 3.17

**Денежные потоки при лизинге оборудования
(имущество на балансе лизингополучателя)**

(руб.)

	31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07	31.12.08
Арендная плата	-36 903	-36 903	-36 903	-36 903	
Налоговая экономия на комиссии	+5 280	+4 564	+3 706	+2 676	
Налоговая экономия на амортизации	+4 800	+4 800	+4 800	+4 800	+4 800
Затраты на обслуживание					-2 000
Налоговая экономия на обслуживании					+480
Выкуп имущества				-20 000	
Чистый денежный поток (NCF)	-26 823	-27 539	-28 397	-49 427	+3 280
Дисконтированные затраты (NPVC)	-82111,9				

Расчет $NPVC$ в данном случае выглядит следующим образом:

$$NPVC = -\frac{26\,823}{(1+0,19)} - \frac{27\,539}{(1+0,19)^2} - \frac{28\,397}{(1+0,19)^3} - \frac{49\,427}{(1+0,19)^4} + \frac{3280}{(1+0,19)^5} = -82\,111,9 \text{ руб.}$$

Теперь остается выбрать тот способ финансирования, который имеет наилучшее значение $NPVC$. По данным примера, если компания «Альфа» принимает решение взять в лизинг оборудование на четыре года, а затем выкупить его по остаточной стоимости, то это обойдется ей дешевле, чем если бы компания приобрела указанный актив в собственность. Чистый эффект от применения лизинга (разница между приведенными затратами покупки актива и приведенными затратами при его лизинге) составляет почти 7859 руб. Это не абстрактная величина; акционеры компании «Альфа» действительно стали бы «беднее» на 7859 руб. в случае покупки оборудования, и это несмотря на то, что в течение четырех лет по лизинговому соглашению необходимо будет выплатить 167 613 руб. (без НДС), что фактически в 1,6 раза превышает стоимость оборудования на момент его приобретения.

В случае если условиями лизингового соглашения предусмотрен учет объекта лизинга в течение договора *на балансе лизингодателя*, денежные потоки у компании «Альфа» состоят из полностью относимой на себестоимость арендной платы и соответственно рассчитываемой на ее основе налоговой экономии. Амортизационные отчисления производятся балансодержателем имущества, в данном случае – лизинговой компанией, т.е. в анализе лизингополучателя соответствующий денежный поток не возникает. Денежные потоки для компании «Альфа» в этом случае приведены в табл. 3.18.

Таблица 3.18

**Денежные потоки при лизинге оборудования
(имущество на балансе лизингодателя)**

(руб.)

	31.12.98	31.12.99	31.12.00	31.12.01	31.12.02
Арендная плата	-36 903	-36 903	-36 903	-36 903	
Налоговая экономия на арендной плате	+8 857	+8 857	+8 857	+8 857	
Затраты на обслуживание					-2 000
Налоговая экономия на обслуживании					+480
Выкуп имущества				-20 000	
Налоговая экономия на амортизации					+4 800
Чистый денежный поток (NCF)	-28 046	-28 046	-28 046	-48 046	+3 280
Дисконтированные затраты (NPVC)	-82 601				

Расчет *NPVC* для описанной ситуации выглядит следующим образом:

$$\begin{aligned}
 NPVC = & -\frac{28\,046}{(1+0,19)} - \frac{28\,046}{(1+0,19)^2} - \frac{28\,046}{(1+0,19)^3} - \\
 & -\frac{48\,046}{(1+0,19)^4} + \frac{32\,80}{(1+0,19)^5} = -82\,601 \text{ руб.}
 \end{aligned}$$

Эффект от применения лизинга в данном случае составит 7370 руб. Таким образом, при подобных условиях для компании «Альфа» лизинг имущества, вне зависимости от выбора балансодержателя актива, является более выгодным, чем его приобретение.

Необходимо подчеркнуть, что приведенный пример ни в коем случае не означает, что лизинг всегда предпочтительней для предприятия – если бы это было так, то никто не приобретал бы оборудование в собственность для расширения производственной деятельности. Просто в нашем случае лизинговая компания предложила компании «Альфа» относительно выгодные условия договора.

Несмотря на очевидное преимущество лизинга в данном примере, необходимо все же отметить достаточно высокую субъективность анализа. Можно выделить по крайней мере два обстоятельства.

Во-первых, в нашем примере мы условно полагали, что компания «Альфа» и в случае покупки, и в случае лизинга оборудования будет применять по отношению к нему линейный метод начисления амортизации. Вместе с тем компания «Альфа», например, в условиях лизинга в соответствии с отечественным законодательством имеет возможность применять нелинейные методы начисления амортизации.

Во-вторых, в случае если компания «Альфа» приобретет имущество в собственность, она имеет возможность продать его или, в свою очередь, сдать в аренду в любой момент времени, что соответственно повлечет за собой изменение денежных потоков.

Данный подход – сравнение дисконтированных затрат при анализе эффективности покупки/лизинга – не является единственно возможным. Этот анализ можно проводить, рассчитывая стоимость капитала по лизинговому договору и сравнивая ее со стоимостью банковского капитала (имеется в виду финансирование покупки имущества за счет банковского кредита). Если процентная ставка по лизинговому договору меньше ставки по кредиту, то лизинговая сделка представляется более предпочтительной для компании «Альфа», т.е. она обойдется для нее дешевле, чем привлечение кредита для покупки оборудования.

3.2.2. Лизинг как инвестиционная деятельность

Теперь проведем анализ эффективности осуществления лизинга с позиции лизинговой компании, цель которого состоит в выяснении, является ли покупка имущества и последующая сдача его в аренду привлекательным вариантом инвестирования ее собственных средств. Для подобного анализа необходимо сравнивать доход, полученный лизинговой компанией от операций по сдаче оборудования в аренду, с доходом, который может получить эта компания от участия в ряде альтернативных инвестиционных проектов.

Чаще всего при таком варианте анализа в качестве альтернативного проекта принимается вложение средств на банковский депозит. Допустим, что лизинговая компания «Омега», занимающаяся сдачей оборудования в аренду, имеет возможность открыть банковский вклад, обеспечивающий годовую доходность 25% (посленалоговая доходность при налоговой ставке в 24% составит соответственно 19%).

Рассмотрим денежные потоки у лизинговой компании в условиях предыдущего примера. Аналогично ситуации с лизингополучателем проведем анализ для двух вариантов отражения имущества на балансах участников сделки.

В случае, когда объект лизинга находится *на балансе лизингополучателя*, ежегодные поступления в размере 36 903 руб. не прибавляются автоматически к налогооблагаемой прибыли у лизингодателя. Используя данные табл. 3.11, содержащей бухгалтерские записи у организации-лизингодателя, определим величину налогооблагаемой прибыли и размер налоговых отчислений. Соответствующий расчет представлен в табл. 3.19.

Таблица 3.19

**Расчет налога на прибыль у лизингодателя
(имущество на балансе лизингополучателя)**

	2004	2005	2006	2007
Налогооблагаемая прибыль, руб.	20 000	17 019	13 443	9 151
Налог на прибыль, руб. (налогооблагаемая прибыль · 0,24)	4 800	4 085	3 226	2 196

Величина расходов по технической эксплуатации имущества (2000 руб. ежегодно) включается в себестоимость у лизингодателя и учитывается при исчислении налога на прибыль, произведенном в табл. 3.19; в связи с этим налоговая экономия на расходах по обслуживанию имущества лизингодателем отдельно не выделяется.

По окончании договора лизингодатель получает 20 000 руб. в размере стоимости выкупа имущества. Отметим, что указанная сумма не подлежит обложению налогом на прибыль (см. данные табл. 3.11). Денежные потоки у лизингодателя представлены в табл. 3.20 (обращаем внимание, что в данном случае рассчитывается критерий *NPV* в классическом его понимании).

Таблица 3.20

**Денежные потоки при сдаче оборудования в лизинг
(имущество на балансе лизингополучателя)**

(руб.)

	01.01.04	31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07
Оборудование в аренде	-100 000				
Затраты на обслуживание		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Арендные поступления		+36 903	+36 903	+36 903	+36 903
Налог на прибыль		-4 800	-4 085	-3 226	-2 196
Выручка от выкупа					+20 000
Чистый денежный поток (NCF)	-100 000	+30 103	+30 818	+31 677	+52 707
NPV		-7 859			

Расчет NPV для описанной ситуации выглядит следующим образом:

$$\begin{aligned}
 NPV = & -100\,000 + \frac{30\,103}{(1+0,19)} + \frac{30\,818}{(1+0,19)^2} + \\
 & + \frac{31\,677}{(1+0,19)^3} + \frac{52\,707}{(1+0,19)^4} = -7859 \text{ руб.}
 \end{aligned}$$

Расчеты показывают, что лизинговая сделка как вариант инвестирования собственных средств имеет чистую дисконтированную стоимость, равную -7859 руб. Это означает, что лизинговая компания «Омега», предпочтя финансовую аренду банковскому вкладу с годовой доходностью в 25%, «потеряет» 7859 руб., т.е. вложение средств в депозиты предпочтительней для инвестора.

В случае если по условиям договора объект лизинга учитывается *на балансе лизингодателя*, денежные потоки у последнего претерпят значительные изменения. Это связано с тем, что в соответствии с порядком отражения лизинговых операций получаемые средства от лизингополучателя в полном объеме отражаются в составе выручки от реализации лизинговых услуг. В табл. 3.21 приведен расчет прибыли лизингодателя (отметим тот факт, что величина годовой прибыли в этом случае постоянна в течение всего срока лизинга).

Таблица 3.21

**Расчет налога на прибыль у лизингодателя
(имущество на балансе лизингодателя)**

(руб.)

	Сумма
Себестоимость лизинговой сделки:	
амортизация имущества	20 000
техническое обслуживание	2 000
Выручка от осуществления лизинговой деятельности	36 903
Прибыль	14 903
Налог на прибыль	3 577

В табл. 3.22 приведены денежные потоки у лизингодателя в случае когда объект лизинга учитывается у него на балансе.

Таблица 3.22

**Денежные потоки у лизингодателя при сдаче оборудования в лизинг
(имущество на балансе лизингодателя)**

(руб.)

	01.01.04	31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07
Оборудование в аренде	-100 000				
Затраты на обслуживание		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Арендные поступления		+36 903	+36 903	+36 903	+36 903
Налог на прибыль		-3 577	-3 577	-3 577	-3 577
Выручка от выкупа					+20 000
Чистый денежный поток (NCF)	-100 000	+31 326	+31 326	+31 326	+51 326
NPV		-7 370			

Следует отметить, что потери, понесенные лизингодателем и в первом и во втором случае (соответственно 7859 руб. – при учете имущества на балансе лизингополучателя и 7370 руб. – в случае когда балансодержателем имущества выступает лизингодатель), равны выгоде лизингополучателя в плане предпочтения лизинга оборудования его покупке.

Однако если бы подобная ситуация имела место (т.е. один участник лизинговой сделки выигрывал за счет проигрыша другого участника), сложно предположить, что данный вид бизнеса имел бы развитие. В самом деле, лизинговая компания в нашем примере предпочла бы инвестировать свои средства в банковские сертификаты, чем приобретать и сдавать оборудование в аренду. В реальной жизни и лизингодатель, и лизингополучатель в ряде случаев могут оказаться в выигрыше. Можно выделить по крайней мере два случая.

1. В нашем примере мы условно полагали, что участники сделки при анализе эффективности проектов пользуются одной ставкой в 25% годовых. Как правило, процентная ставка при выдаче кредита, которым фактически является операция лизинга, и процентная ставка по вкладам при оценке лизинговой компанией альтернативного варианта инвестирования различны. В реальной ситуации процент за кредит, как правило, выше процента, начисляемого по депозиту. По данным нашего примера рассчитаем для лизингодателя внутреннюю норму прибыли¹ (*Internal Rate of Return, IRR*) для операции лизинга в случае когда объект сделки подлежит учету на балансе лизингополучателя:

$$NPV = -100\,000 + \frac{30\,103}{(1+r)} + \frac{30\,818}{(1+r)^2} + \frac{31\,677}{(1+r)^3} + \frac{52\,707}{(1+r)^4} = 0.$$

Отметим, что подобное уравнение может быть разрешено относительно r лишь с помощью компьютера или специализированного финансового калькулятора. Найденное значение r как раз и будет представлять собой внутреннюю норму прибыли конкретной лизинговой операции. В данном случае $IRR = 15,2\%$; это означает, что если лизинговая компания имеет возможность положить деньги на депозит лишь под $15,2\%$ в посленалоговом исчислении или 20% номинально (при ставке налога на прибыль 24%), то для нее становится безразлично (конечно, без учета риска), куда инвестировать свои средства: в банк или приобрести и сдать оборудование в лизинг. Если же ставка по депозитам становится меньше внутренней нормы прибыли, то лизинг становится привлекательным для обоих участников сделки.

¹ Внутренняя норма прибыли представляет собой значение ставки дисконтирования, при котором NPV проекта обращается в нуль (подробнее см.: [Ковалев, 1999, с. 448–452].

2. Как лизинговая компания, так и лизингополучатель могут оказаться в выигрыше в случае если их прибыль облагается налогом по различным налоговым ставкам. Допустим, что доходы от осуществления лизинговой деятельности подлежат обложению налогом на прибыль у лизингодателя по льготной ставке 5%. Выполним расчет для ситуации, когда имущество подлежит учету на его балансе. Величина налога на прибыль в этой ситуации составляет 745 руб. (14 903 руб. · 0,05). Денежные потоки у лизинговой компании приведены в табл. 3.23.

Таблица 3.23

**Денежные потоки у лизингодателя при сдаче оборудования в лизинг
(имущество на балансе лизингодателя, ставка налога на прибыль 5%)**

(руб.)

	01.01.04	31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07
Оборудование в аренде	-100 000				
Затраты на обслуживание		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Арендные поступления		+36 903	+36 903	+36 903	+36 903
Налог на прибыль		-745	-745	-745	-745
Выручка от выкупа					+20 000
Чистый денежный поток (NCF)	-100 000	+34 158	+34 158	+34 158	+54 158
NPV		+1 257			

Расчет *NPV* для оценки эффективности лизинга следует выполнять с применением прежнего коэффициента дисконтирования 19%, поскольку доходы от вложения средств на банковский депозит облагаются по соответствующей ставке налога на прибыль 24%.

$$\begin{aligned}
 NPV &= -100\,000 + \frac{34\,158}{(1+0,19)} + \frac{34\,158}{(1+0,19)^2} + \\
 &+ \frac{34\,158}{(1+0,19)^3} + \frac{54\,158}{(1+0,19)^4} = +102 \text{ руб.}
 \end{aligned}$$

В этом случае чистую выгоду имеют как лизингополучатель (в размере 7370 руб. согласно расчетам, приведенным в табл. 3.18),

так и лизинговая компания (ее доход в терминах приведенной стоимости составит 102 руб.). Причина этого – в различии налоговых ставок: лизингодатель уплачивает по данному виду деятельности налоги по ставке 5%, а лизингополучатель – по ставке 24%. Подобная обоюдная выгода достигается за счет государства, которое, недополучая часть налогов с лизингодателя и одновременно создавая для участников сделки обоюдовыгодные условия, стимулирует дальнейшее развитие данного бизнеса. Это приводит, с одной стороны, к увеличению налогооблагаемой базы, а следовательно, к росту совокупных доходов государства и, с другой стороны, отчасти интенсифицирует инвестиционную деятельность.

3. В наших примерах мы условно полагали, что амортизация на лизинговое имущество начисляется равномерно. Возможность применения нелинейных методов или ускоренного варианта начисления приводят к увеличению налоговой экономии у балансодержателя имущества в первые годы осуществления лизинга, т.е. к получению им бесплатного налогового кредита.

Следует отметить, что приведенные расчеты не являются единственно возможными; они могут быть существенно усложнены путем варьирования условиями и составом участников лизинговой сделки. Например, в экономически развитых странах весьма распространена финансовая аренда со смешанным финансированием. В этом случае появляется дополнительный участник лизинговой сделки – кредитная организация, обеспечивающая частичное или полное покрытие расходов лизингодателя по приобретению оборудования в собственность. В этом случае аналитические расчеты существенно усложняются ввиду наличия различных процентных и налоговых ставок, а также специфических нормативов эффективности, применяемых участниками сделки.

3.2.3. Обоснование целесообразности приобретения имущества путем сравнительного анализа альтернативных затрат

Приводимые в предыдущих параграфах варианты анализа эффективности лизинговых операций широко используют в своем арсенале методики дисконтирования. Вместе с тем стоит отме-

тить, что в отечественной практике, к сожалению, указанные подходы еще не получили широкого распространения. На практическом уровне, особенно в сферах малого и среднего бизнеса, требуется иной вариант анализа целесообразности финансирования приобретения имущества различными способами. В качестве одного из вариантов действий можно предложить *методику технико-экономического обоснования целесообразности приобретения имущества путем расчета альтернативных затрат*.

Любой факт хозяйственной жизни может оцениваться экономическим субъектом не с позиции размера абсолютной цены (очевидно, что если брать за основной критерий какой-либо стоимостный показатель, например стоимость объекта или величину расхода, то в этом случае лизинг будет, безусловно, дороже для приобретателя, поскольку в структуре лизингового платежа всегда присутствует комиссионное вознаграждение лизингодателя, которое, естественно, отсутствует при иных формах приобретения имущества), а с позиции реального движения средств у данного субъекта в результате осуществления сделки.

Например, лизинговый платеж, с одной стороны, влечет отток соответствующей суммы денежных средств, а, с другой стороны, налог на добавленную стоимость, входящий в состав платежа, в полном объеме предъявляется бюджету и тем самым плательщик уменьшает на сумму «входящего» налога реальные выплаты в бюджет. Как видим, данный подход при сопоставлении различных операций прежде всего ориентируется на особенности их налогообложения.

Приведем методику расчета и сопоставление совокупных затрат лизингополучателя (приобретателя) на финансирование сделки по приобретению имущества. Для принятия решения о методе финансирования инвестиций предлагается сравнить три возможных варианта: (1) приобретение имущества через лизинг (лизинг); (2) закупка имущества непосредственно приобретателем за счет кредитных ресурсов (кредит); (3) закупка имущества приобретателем за счет собственных средств (покупка).

Совокупные затраты приобретателя при соответствующих вариантах финансирования поэлементно представлены в табл. 3.24.

Таблица 3.24

Совокупные затраты при разных вариантах финансирования

Лизинг	Кредит	Покупка
<i>Затраты</i>		
Лизинговые платежи, включая налог на добавленную стоимость (НДС)	Расходы на погашение кредита, в том числе проценты по кредиту	Расходы на закупку оборудования, включая НДС (при покупке за счет собственных средств)
	Налог на имущество	Налог на имущество Потери при покупке
<i>Из совокупных затрат вычитаются</i>		
Возврат НДС по лизинговым платежам	Возврат НДС по приобретенному имуществу	Возврат НДС по приобретенному имуществу
Налоговая экономия в результате списания лизинговых платежей на себестоимость	Налоговая экономия в результате списания амортизационных отчислений и налога на имущество на себестоимость	Налоговая экономия в результате списания амортизационных отчислений и налога на имущество на себестоимость

1. Лизинг. Для данного варианта сделки по условиям договора лизинга предусмотрено, что лизинговое имущество учитывается на балансе лизингодателя–собственника имущества. Лизингополучатель осуществляет лизинговые платежи по имуществу, которые он относит на себестоимость в уменьшение налогооблагаемой прибыли. Налоговая экономия определяется как произведение ставки налога на прибыль на сумму лизингового платежа без НДС (сумму расхода, списываемую на себестоимость). Смысл данного показателя заключается в следующем: если бы данного расхода не существовало, налогооблагаемая прибыль увеличилась бы на величину расхода и соответственно увеличился бы налог на прибыль¹. Наконец, лизингополучателем-плательщиком налог на добавленную стоимость в лизинговом платеже предъявляется бюджету к зачету.

¹ Таким образом, данный сравнительный анализ целесообразно проводить лишь при условии, что лизингополучатель (приобретатель) имеет или планирует получить прибыль в течение рассматриваемого срока. В иных случаях лизинг как инструмент финансирования становится чрезвычайно дорогим и сравнительно экономически невыгодным.

2. Кредит. Определим денежные потоки у приобретателя, в случае если закупка имущества осуществляется за счет кредитных ресурсов (непосредственно операции по поступлению кредитных средств на расчетный счет заемщика и списание их в оплату имущества при анализе потоков можно исключить). Совокупные затраты у заемщика представлены выплатами в погашение кредита, а также процентами по нему. Приобретенное за счет кредита имущество, как правило, находится в залоге по обеспечению возврата кредита, тем не менее собственником его выступает заемщик и соответственно учитывает его на своем балансе. В этом случае появляется дополнительная строка расходов, а именно налог на имущество.

Вместе с тем, приобретая имущество в собственность (с постановкой на баланс), налог на добавленную стоимость предъявляется покупателем к зачету из бюджета. Кроме того, по данному имуществу начисляется амортизация, списываемая на себестоимость с уменьшением налогооблагаемой базы. На себестоимость также списывается и налог на имущество. Это приводит к возникновению налоговой экономии в размере уменьшения налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет.

3. Покупка за счет собственных средств. В этом случае у покупателя происходит немедленный отток денежных средств в размере стоимости имущества. Кроме того, в систему анализа вводится показатель потерь приобретателя при покупке за счет собственных средств – как сумма налога на прибыль, которую должен заплатить покупатель, прежде чем у него появляется возможность из указанных средств произвести покупку.

В отношении вычетов из совокупных затрат возникает ситуация, аналогичная с вариантом приобретения имущества за счет кредита, поскольку и в том и в другом случае последствия, связанные с постановкой имущества на баланс, начислением амортизации и налога на имущество, а также списанием их на себестоимость, идентичны.

Для практической реализации предлагаемой схемы анализа воспользуемся данными нижеследующего примера.

Пример 3.4

1. Стоимость приобретаемого имущества составляет 1180 тыс. руб. (в том числе НДС в размере 180 тыс. руб.).

2. Нормативный срок службы имущества – 15 лет.

3. В условиях лизинга используется коэффициент ускоренной амортизации ($k = 3$), поэтому срок списания объекта уменьшается до пяти лет. Срок действия договора лизинга совпадает со сроком амортизации имущества. Для приобретения имущества лизингодатель использует кредит, взятый на срок договора лизинга. Процентная ставка составляет 10% годовых. Для упрощения расчетов считается, что возврат кредита проходит равными частями в конце очередного года в течение пяти лет.

4. Договором лизинга оговорен порядок расчета комиссионного вознаграждения в размере 1,5% балансовой стоимости имущества на начало года.

5. Приобретатель имеет возможность использовать банковский кредит на приобретение имущества. Сроки, процентные ставки, а также иные условия кредитования в целях сопоставимости анализа совпадают с условиями кредита, взятого лизингодателем для покупки имущества и сдачи в лизинг.

6. Ставка налога на прибыль 24%. Налог на добавленную стоимость в полном объеме предъявляется бюджету.

Условия нашего примера в части приобретения имущества через лизинг в плане расчетов совпадают с данными примера 3.1. Это продиктовано лишь желанием обеспечить доступность восприятия предлагаемой методики, в частности, за счет того, что в этом случае текущие операции не обременяются еще и расчетом величины лизинговых платежей.

Заметим прежде всего, что в конечном счете *критерием выбора* варианта финансирования по результатам расчетов будет *минимум совокупных затрат* при одинаковых размерах и условиях кредитования и при условии обеспечения сопоставимости вариантов по масштабам, времени и уровню рисков.

1. Лизинг. Определим совокупные затраты приобретателя имущества в случае если он решает воспользоваться лизинговой схемой для приобретения актива. В этом случае приобретатель имущества (лизингополучатель) осуществляет периодические лизинговые платежи, которыми полностью возмещает стоимость имущества (по окончании договора лизинга имущество переходит в собственность лизингополучателя). В структуру лизингового платежа входят:

- (1) ежегодная сумма амортизации имущества;
- (2) проценты за кредит (процентная ставка 10%);
- (3) сумма налога на имущество 2% (оборудование учитывается на балансе лизингодателя);

(4) комиссионное вознаграждение в размере 1,5% от балансовой стоимости имущества на начало года.

Порядок расчета лизинговых платежей был показан нами в табл. 3.1 – 3.3. Общая сумма лизинговых платежей, которую в течение пяти лет должен заплатить лизингополучатель, составляет согласно расчетам 1 721 620 руб., что фактически на 46% больше цены имущества (1 180 000 руб.). В то же время сумма налога на добавленную стоимость в лизинговых платежах составляет 262 620 руб. (на эту сумму лизингополучатель уменьшает реальные выплаты налога на добавленную стоимость в бюджет). Кроме того, общая сумма лизинговых платежей без налога на добавленную стоимость списывается в полном объеме на себестоимость, что в итоге при ставке налога на прибыль 24% дает налоговую экономию в размере 350 160 руб. (табл. 3.25). Таким образом, чистый денежный поток у лизингополучателя за весь период договора лизинга составляет 1 108 840 руб. Данную сумму можно трактовать как величину непосредственных затрат приобретателя имущества, в случае если он решает воспользоваться лизинговой схемой для приобретения актива.

Таблица 3.25

Расчет совокупных затрат приобретателя в случае приобретения имущества с помощью лизинговой схемы

(руб.)

Год	Сумма лизинговых платежей	НДС в составе платежа (18%)	Лизинговый платеж без НДС	Налоговая экономия (гр. 4 · 24%)	Чистый денежный поток (совокупные затраты приобретателя) (гр. 2 – гр. 3 – гр. 5)
1	2	3	4	5	6
2004	416 540	63 540	353 000	84 720	268 280
2005	380 432	58 032	322 400	77 376	245 024
2006	344 324	52 524	291 800	70 032	221 768
2007	308 216	47 016	261 200	62 688	198 512
2008	272 108	41 508	230 600	55 344	175 256
Итого	1 721 620	262 620	1 459 000	350 160	1 108 840

2. Кредит. При определении условий проведения сравнительного анализа вариантов финансирования приобретения имущества мы сделали допущение о сопоставимости кредитных взаимоотношений между лизингодателем и банком (в случае если лизингодатель берет в банке кредит для финансирования покупки имущества), с одной стороны, и приобретателем и банком (в случае если приобретатель имущества обращается самостоятельно в банк за кредитом для покупки) – с другой.

В отличие от лизинга в данном случае имущество сразу становится собственностью приобретателя, хотя и обременено залогом в обеспечение полученного банковского кредита. Приобретатель начисляет амортизационные отчисления, при этом необходимо иметь в виду, что в данной ситуации к норме амортизации не применяется коэффициент ускорения, использование которого возможно при лизинге. При прочих равных условиях, по сравнению с лизингом, это приводит к увеличению срока списания имущества и соответственно к увеличению суммы налога на имущество, которую должен заплатить балансодержатель¹.

По аналогии с лизингом сумма «входящего» налога на добавленную стоимость предъявляется бюджету, поэтому на данную величину совокупные затраты приобретателя имущества уменьшаются. Поскольку мы сделали допущение о сопоставимости кредитных отношений, в нашем примере график возврата и сумма процентов за кредит в обоих случаях одинаковы. При использовании лизинговой схемы сумма процентов за кредит, взятый лизингодателем для финансирования сделки, в полном объеме предъявляется лизингополучателю, т.е. входит в состав лизинговых платежей, которые списываются на себестоимость с уменьшением налогооблагаемой базы по налогу на прибыль. При покупке имущества за счет кредита приобретатель самостоятельно уплачивает указанные проценты.

Расчет налоговой экономии у приобретателя имущества, использующего банковский кредит, приведен в табл. 3.26.

¹ Хотя при лизинге балансодержателем в нашем примере выступает лизингодатель и напрямую приобретатель имущества (лизингополучатель) данный налог не начисляет, следует учитывать, что сумма налога на имущество в общей сумме включается в состав лизинговых платежей.

Таблица 3.26

**Расчет налоговой экономии
(вариант использования кредитных ресурсов для финансирования
приобретения имущества)**

(руб.)

Год	Стоимость имущества на начало года	Сумма амортизации	Сумма налога на имущество (2%)	Выплаты процентов за год	Величина себестоимости (гр. 3 + гр. 4 + гр. 5)	Налоговая экономия (гр. 6 × × 24%)
1	2	3	4	5	6	7
2004	1 000 000	66 667	20 000	118 000	204 667	49 120
2005	933 333	66 667	18 667	94 400	179 734	43 136
2006	866 666	66 667	17 333	70 800	154 800	37 152
2007	800 000	66 667	16 000	47 200	129 867	31 168
2008	733 333	66 667	14 667	23 600	104 934	25 184
Итого	–	333 335	86 667	354 000	774 002	185 760

Начисленная амортизация в течение рассматриваемых пяти лет составит 333 335 руб., а общая сумма налога на имущество – 86 667 руб. При списании указанных сумм вместе с процентами за кредит на себестоимость организация уменьшает отток денежных средств по налогу на прибыль суммарно на 185 760 руб. Таким образом, идентифицировав все прямые и косвенные денежные потоки у приобретателя в табл. 3.27, определяем величину совокупных затрат, которая составляет 1 254 907 руб., что на 146 067 руб. больше, чем совокупные затраты приобретателя в случае, когда используется лизинговая схема.

3. Покупка за счет собственных средств. При покупке имущества за счет собственных средств у приобретателя отсутствуют кредитные взаимоотношения с банком. У покупателя признается отток денежных средств в размере стоимости имущества (при анализе покупки за счет кредита сумма перечисления продавцу имущества у приобретателя не принималась в расчете, поскольку она компенсировалась поступившими от банка суммами по кредитному договору). Порядок начисления амортизации, налога на имущество, а также возврат «входящего» налога на добавленную стоимость аналогичен варианту приобретения объекта за счет кредитных ресурсов. Действительно, источник финансирования покупки (собственные средства или банковские кредиты) не оказывает влияние на актив бухгалтерского баланса в части учета

Таблица 3.27

**Расчет совокупных затрат приобретателя
в случае приобретения имущества с помощью кредита**

(руб.)

Год	Возврат кредита	Предъ- явлен НДС бюдже- ту*	Сумма налога на имуще- ство (2%)	Выплаты процен- тов за год	Налого- вая эконо- мия	Чистый денежный поток (гр. 2 – гр. 3 + + гр. 4 + + гр. 5 – гр. 6)
1	2	3	4	5	6	7
2004	236 000	36 000	20 000	118 000	49 120	288 880
2005	236 000	36 000	18 667	94 400	43 136	269 931
2006	236 000	36 000	17 333	70 800	37 152	250 981
2007	236 000	36 000	16 000	47 200	31 168	232 032
2008	236 000	36 000	14 667	23 600	25 184	213 083
Итого	1 180 000	180 000	86 667	354 000	185 760	1 254 907
* Налог на добавленную стоимость в цене имущества покупатель предъ- являет к возмещению из бюджета сразу в 2004 г. Однако нами указанная сумма налога распределена равномерно на срок кредита с целью уменьшения колеба- ний чистого денежного потока.						

оприходования имущества (право собственности в обоих вариантах переходит к покупателю). Поэтому для анализа совокупных затрат покупателя при приобретении имущества за счет собственных средств ситуация с данными о начисленной амортизации, налоге на имущество и налоговой экономии идентична варианту приобретения объекта за счет кредита¹. Различие заключается в определении аналитического показателя потерь покупателя при выборе соответствующего источника финансирования. В случае покупки имущества за счет собственных средств для оттока денежных средств в размере 1 180 000 руб. (стоимость имущества) организация должна заплатить налог на прибыль по ставке 24% в

¹ Данное утверждение отчасти справедливо лишь в теоретическом плане. Для упрощения мы сделали предположение, что даты получения кредита, оплаты поставщику, поставки имущества и ввода его в эксплуатацию совпадают. На практике приобретение имущества за счет кредита неизбежно влечет за собой включения процентов за кредит за период с момента получения кредита до ввода имущества в эксплуатацию в первоначальную стоимость.

сумме 372 632 руб.¹ Расчет налоговой экономии при покупке имущества за счет собственных средств, а также расчет совокупных затрат покупателя произведены соответственно в табл. 3.28 и 3.29.

Таблица 3.28

**Расчет налоговой экономии
(вариант использования собственных средств
для финансирования приобретения имущества)**

(руб.)

Год	Сумма амортизации	Сумма налога на имущество (2%)	Величина себестоимости (гр. 2 + гр. 3)	Налоговая экономия (гр. 4 × 24%)
1	2	3	4	5
2004	66 667	20 000	86 667	20 800
2005	66 667	18 667	85 334	20 480
2006	66 667	17 333	84 000	20 160
2007	66 667	16 000	82 667	19 840
2008	66 667	14 667	81 334	19 520
И т о г о	333 335	86 667	420 002	100 800

Таблица 3.29

**Расчет совокупных затрат приобретателя в случае приобретения
имущества за счет собственных средств**

(руб.)

Год	Покупка имущества	Предъявлен НДС бюджету	Сумма налога на имущество (2%)	Потери при покупке (гр. 2 / 0,76 × × 0,24)	Налоговая экономия	Чистый денежный поток (гр. 2 – гр. 3 + + гр. 4 + + гр. 5 – гр. 6)
1	2	3	4	5	6	7
2004	1 180 000	36 000	20 000	372 632	20 800	1 515 832
2005		36 000	18 667		20 480	–37 813
2006		36 000	17 333		20 160	–38 827
2007		36 000	16 000		19 840	–39 840
2008		36 000	14 667		19 520	–40 853
И т о г о	1 180 000	180 000	86 667	372 632	100 800	1 358 499

¹ Следует отметить, что величина потерь не оказывает влияния на расчет лизинговых платежей, а представляет собой аналитический показатель, используемый лишь для сравнения вариантов финансирования.

Таким образом, совокупные затраты покупателя в этом случае составят 1 358 499 руб., что на 249 659 руб. выше совокупных затрат у приобретателя имущества в случае если он решает воспользоваться лизинговой схемой для приобретения актива.

Сравнение вариантов позволяет сделать вывод о том, что лучшим по критерию минимума совокупных затрат на реализацию проекта получается первый вариант – приобретение имущества на условиях лизинга. Экономия средств приобретателя в этом случае такова:

- по сравнению с вариантом, при котором приобретатель закупает имущество за счет кредита: 146 067 руб., т.е. 13,2%;
- по сравнению с вариантом, при котором приобретатель закупает имущество за счет собственных средств: 249 659 руб., т.е. 22,5%.

Следует обратить внимание на то, что в данных расчетах не учитывается тот факт, что по окончании лизингового договора к лизингополучателю переходит полностью амортизированное имущество, т.е. имущество, остаточная стоимость которого равна нулю. Соответственно лизингополучатель в дальнейшем не платит налог на имущество (нет базы для налогообложения). В случае покупки имущества как за счет кредита, так и за счет собственных средств имущество имеет более длительные сроки списания, так как коэффициент ускорения ($k = 3$) не применяется.

В нашем примере при самостоятельной покупке имущества приобретателем (т.е. покупке без использования лизинговой схемы) имущество будет амортизироваться еще в течение десяти лет после периода, взятого нами для анализа. Соответственно в течение всего этого срока на данное имущество будет начисляться налог на имущество. Несложно просчитать остаточную стоимость имущества на каждый год в течение срока списания и определить сумму налога на имущество, которую заплатит организация, желающая купить его напрямую, – эта величина составит 160 000 руб. (в условиях лизинга общая сумма налога на имущество равна 60 000 руб.).

В заключение отметим, что приведенный вариант анализа, примененный для сравнения экономической эффективности способов приобретения имущества, не является единственно возможным. В нашем примере мы использовали достаточно простую хозяйственную ситуацию (одномоментная поставка имущества с

единой нормой амортизации). На практике условия приобретения имущества, в том числе и через лизинг, могут быть существенно усложнены.

Приведенная в настоящем разделе процедура оценки эффективности осуществления лизинговых операций в определенной степени носит теоретический характер. В самом деле, достаточно сложно на момент начала договора предугадать возможные денежные потоки в силу ряда объективных причин, в числе которых изменение законодательства, непредвиденные обстоятельства и т.д. Кроме того, в приведенных примерах не учитывается фактор риска. Тем не менее указанный подход, т.е. сопоставление эквивалентных по отношению друг к другу платежей, безусловно, применим на практике, хотя и с некоторыми, вполне приемлемыми оговорками и допущениями. Дело в том, что указанная неопределенность в отношении тех или иных параметров является абсолютно обыденным условием любых аналитических расчетов, осуществляемых в рамках имитационного моделирования. Подчеркнем также, что расчеты, подобные приведенным, не должны рассматриваться как нечто экстраординарное; известно, что в компаниях экономически развитых стран такими расчетами должен владеть любой бухгалтер или финансовый менеджер, принимающий участие в выработке решений финансового характера или составлении финансового плана.

3.3. Альтернативная форма применения лизинга и ее эффективность

При характеристике вопросов законодательства и учета лизинговых сделок в предыдущих разделах работы мы уже упоминали об основных преимуществах данных операций. В специальной экономической литературе лизинг часто описывается как один из самых выгодных способов финансирования приобретения имущества, практически лишенный недостатков. В целом доводы в отношении всевозможных преимуществ лизинга, приводимые в специальной литературе, можно систематизировать следующим образом (рис. 3.4). Раскроем их суть.

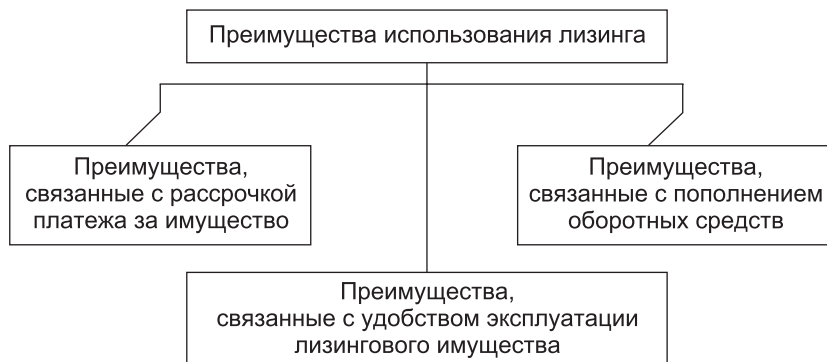


Рис. 3.4. Классификация преимуществ использования лизинга

Преимущества, связанные с рассрочкой платежа. К ним можно отнести все преимущества, в той или иной степени описывающие обстоятельство, при котором лизингополучатель освобожден от необходимости оплачивать имущество сразу. Здесь надо отметить, что если выбор использования лизингового механизма для финансирования приобретения имущества обусловлен исключительно подобной аргументацией, то с экономической точки зрения далеко не всегда условия лизинга более выгодны по сравнению с приобретением имущества за счет собственных средств. На самом деле причина, по которой лизингополучатель идет на сделку, носит отчасти вынужденный характер и заключается в том, что он попросту лишен возможности приобрести имущество, одновременно уплатив за него всю его цену, и потому вынужден соглашаться часто далеко не на самые оптимальные для себя условия лизинга. В частности, к сделкам подобного рода можно отнести покупку дорогостоящей недвижимости через лизинг.

Преимущества, связанные с пополнением оборотных средств. Данный аргумент справедлив прежде всего в отношении возвратного лизинга, когда целью сделки является не приобретение имущества для дальнейшего использования (оно уже используется в производственном процессе), а пополнение оборотных средств для осуществления каких-либо инвестиций. Как правило, сделки возвратного лизинга применяются в отношении производственного оборудования, стабильно работающего и приносящего доход, величина которого будет превышать размер лизинговых платежей по указанному имуществу.

Преимущества, связанные с удобством эксплуатации лизингового имущества. Этот довод в пользу лизинга наиболее ярко проявляется в контексте всевозможных программ технической поддержки и эксплуатации лизингового имущества, предоставляемых лизингодателем либо поставщиком оборудования (заметим, что на практике гораздо чаще имеет место именно последнее). Наиболее широко указанные сделки распространены при покупке компьютерного или телекоммуникационного оборудования, т.е. в таких отраслях, где чрезвычайно высоки темпы морального устаревания имущества.

Отечественное законодательство добавило к перечисленным группам преимуществ еще и возможность применения механизма ускоренной амортизации к предмету лизинга. Коэффициент ускорения в соответствии с налоговым законодательством может достигать трех, что позволяет в три раза быстрее списать стоимость предмета лизинга на себестоимость с уменьшением налогооблагаемой базы. Разъясним более подробно указанное преимущество.

Классическая лизинговая операция с использованием кредитных ресурсов была описана нами в параграфе 1.4, когда за счет кредита лизингодатель приобретает в собственность предмет лизинга и сдает его в аренду лизингополучателю. Совершенно очевидно, что приобретение имущества через лизинг по абсолютной величине расходов является самым дорогим для лизингополучателя вариантом покупки, поскольку в качестве лизинговых платежей последний компенсирует лизингодателю не только стоимость имущества и налогов, связанных с предметом лизинга (налог на имущество, транспортный налог, если предмет лизинга – транспорт), но и сумму банковских процентов за пользование кредитом. Как правило, кредит погашается лизингодателем постепенно по мере поступления лизинговых платежей от лизингополучателя, поэтому проценты, начисляемые на остаток ссудной задолженности, могут составить значительную величину. В практике работы современных отечественных лизинговых компаний в структуре удорожания предмета имущества, приобретаемого через лизинг, банковские проценты, а также расходы, связанные с обслуживанием ссудной задолженности (конвертация, комиссия за ведение счетов и т.д.), достигают половины от общей суммы удорожания. Это обстоятельство прежде всего вызвано высокими процентными ставками по кредитам на отечественном

банковском рынке и в определенной степени является сдерживающим фактором развития лизинга в России. Действительно, удорожание имущества, приобретаемого через лизинг, например, за три года при банковской ставке 15–16% годовых в валюте составит 40–50% его первоначальной стоимости, что, безусловно, весьма и весьма недешево.

Лизингодатель может использовать и собственные средства для финансирования приобретения имущества. Данное обстоятельство в принципе снижает стоимость лизинга для лизингополучателя; тем не менее в этом случае, как правило, помимо комиссионного вознаграждения в структуру лизингового платежа включаются проценты за пользование денежными средствами лизингодателя (аналог банковского процента).

Возможны и различные модификации типовой лизинговой сделки; в частности, достаточно распространена ситуация, когда лизинговая компания и производитель имущества объединяются в одном лице либо производитель имеет подконтрольную ему специализированную лизинговую компанию.

Таким образом, в банковское учреждение за кредитом обращается непосредственно не лизингополучатель (приобретатель имущества), а лизингодатель. С экономической точки зрения тот факт, что заемщиком выступает не приобретатель имущества, а другое лицо, не меняет сути данного явления. Лизингодатель осуществляет выплаты по кредиту банку из тех средств, которые поступают к нему в качестве лизинговых платежей; в сущности именно у лизингополучателя и происходит отток денежных средств по кредиту, только этот отток представлен в виде лизинговых платежей. В этом случае закономерен вопрос: для какой цели в комплекс сделок по взятию кредита и приобретению на него имущества вводится третье лицо, т.е. лизингодатель?

В принципе приобретатель имущества мог бы самостоятельно обратиться в банк за кредитом, минуя лизинговую компанию, и в случае положительного решения банка самостоятельно приобрести необходимый ему актив. Соответственно это привело бы к уменьшению абсолютной цены сделки, так как у приобретателя будут отсутствовать расходы, связанные с выплатой комиссионного вознаграждения лизингодателю (при прочих равных условиях – одинаковых сроках кредитования и ставках по кредиту – цена лизинговой сделки выше, поскольку в ней присутствует комиссионное вознаграждение лизингодателя). Тем не менее при-

обретением имущества через лизинг достаточно активно пользуются многие компании, в том числе и отечественные.

Дело тут даже не в особых отношениях, складывающихся между лизинговыми компаниями и банковскими учреждениями, хотя, как правило, лизинговые компании функционируют в составе финансовых групп, благодаря чему некоторые технические вопросы при заключении и оформлении кредитных договоров могут быть решены, например, в более короткие сроки. Ситуация объясняется иными обстоятельствами – *лизинговые компании имеют возможность воспользоваться налоговыми льготами*, которые в приложении к операции по покупке имущества и сдаче его в лизинг могут существенно уменьшить стоимость сделки для лизингополучателя (приобретателя) по сравнению с приобретением имущества за счет кредита. В настоящее время при списании объектов лизинговой сделки отечественным законодательством как раз и предусмотрена возможность применения коэффициента ускоренной амортизации ($k \leq 3$). Данное обстоятельство позволяет списать стоимость объекта лизинга на затраты в существенно короткие сроки.

Здесь необходимо отметить, что применение максимального коэффициента ускорения к амортизационным отчислениям не всегда корректно с экономической точки зрения. На практике может сложиться ситуация, когда ускоренное списание на себестоимость, наоборот, приведет к неблагоприятным налоговым последствиям. Приобретенное по лизингу имущество в первые годы может функционировать не в полную силу. Таким образом, предмет лизинга генерирует лизингополучателю на начальной стадии относительно невысокие доходы, в то время как амортизационные отчисления по данному имуществу максимальны¹. В результате определенной диспропорции финансовый результат лизингополучателя может существенно колебаться; в начале срока лизинга лизингополучатель признает в учете убыток, а в дальнейшем относительно высокую прибыль. Возможен и такой вариант развития ситуации, когда, получив оборудование по лизингу и списав ускоренно его стоимость на уменьшение налогооблагаемой прибыли, лизингополучатель реально начнет получать доход от ис-

¹ Пример корректен и в том случае, когда имущество учитывается на балансе лизингодателя, поскольку амортизационные отчисления, как правило, составляют основную часть в общей сумме лизинговых платежей.

пользования объекта лизинговой сделки лишь после окончания срока лизингового договора. В связи с этим подходить к выбору амортизационной политики при лизинге (речь идет об установлении коэффициента ускорения) следует достаточно осторожно.

Применение коэффициента ускорения при лизинге предоставляет организации возможность вести эффективную амортизационную политику в части списания производственных мощностей на себестоимость. Использование механизма ускоренной амортизации предопределяет применение на практике нового способа приобретения имущества через механизм лизинга, когда кредитор и лизингополучатель объединены в одном лице. В этой ситуации средства, необходимые лизингодателю на приобретение предмета лизинга, поступают не от банка или иного кредитного учреждения, а непосредственно от лизингополучателя. Общая схема лизинговой сделки с использованием средств лизингополучателя приведена на рис. 3.5.

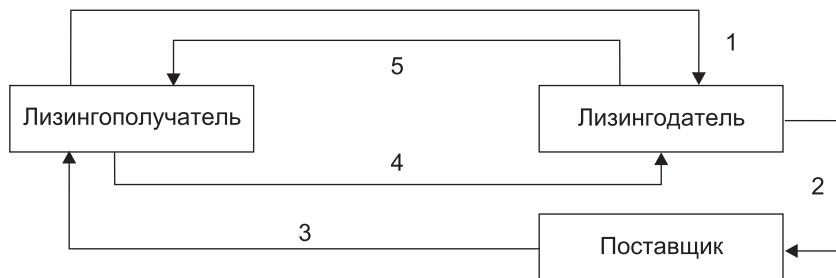


Рис. 3.5. Приобретение оборудования с использованием лизинговой схемы

Будущий лизингополучатель по договору займа с лизингодателем перечисляет последнему необходимую сумму для приобретения имущества у поставщика (операция 1). Лизингодатель заключает договор купли-продажи и оплачивает оборудование (операция 2). Одновременно заключается договор лизинга между лизингодателем и лизингополучателем. Поставка оборудования осуществляется поставщиком непосредственно лизингополучателю (операция 3) в присутствии представителей лизингодателя, который фиксирует факт сдачи оборудования в лизинг. После этого момента лизингополучатель производит периодические лизинго-

вые платежи (операция 4), а лизингодатель также периодически перечисляет средства лизингополучателя, полученные по договору займа (операция 5).

На первый взгляд использование средств лизингополучателя для приобретения имущества не вписывается в лизинговую схему. Действительно, суть описанных выше лизинговых сделок заключается в том, что у приобретателя имущества отсутствует необходимость оплачивать стоимость имущества сразу, он может сделать это постепенно, в том числе за счет доходов, генерируемых им от использования данного имущества. Кроме того, лизингополучателю необходимо еще и уплачивать лизингодателю комиссионное вознаграждение, которое при обычной покупке имущества, естественно, отсутствует.

Смысл применения данной схемы заключается опять же в возможности реализации механизма ускоренной амортизации в отношении предмета имущества при лизинге. Приобретая имущество в собственность, организация переносит его стоимость на издержки посредством начисления амортизации, тем самым добиваясь уменьшения налога на прибыль. Например, объект имущества стоимостью 100 условных единиц и сроком службы 10 лет при равномерном списании обеспечит налоговую экономию в размере 2,4 условных единицы в год при ставке налога на прибыль 24%¹. Перенести стоимость имущества на себестоимость и получить суммарную экономию в 24 условных единицы организация может только в течение 10 лет (полный срок списания). Цель применения лизинга в данной ситуации как раз и состоит в том, чтобы сократить срок оборачиваемости средств. Лизингополучатель уплачивает лизингодателю комиссионное вознаграждение, увеличивая тем самым стоимость имущества, однако, с другой стороны, оборачиваемость средств увеличивается в три раза (полный срок списания указанных расходов на себестоимость при лизинге может составить уже 3,3 года).

¹ Налоговая экономия рассчитывается как произведение суммы, списываемой на себестоимость, на ставку налога на прибыль. Смысл этого показателя заключается в следующем: если бы данного расхода не существовало, налогооблагаемая прибыль увеличилась бы на величину расхода и соответственно увеличился бы налог на прибыль. Подобный анализ целесообразно проводить лишь при условии, что организация имеет или планирует получить прибыль в течение рассматриваемого срока.

При выборе подобной схемы в обоснование принимается еще и вид закупаемого имущества. Дело в том, что оборудование отдельных отраслей (в частности, речь может идти об оборудовании телекоммуникационном, компьютерном и т.д.) отличается весьма быстрыми сроками «морального» устаревания. В то же время, приобретая оборудование по классической схеме с постановкой на баланс организации-приобретателя и не имея возможности применить коэффициент ускорения, организация вынуждена будет держать его на балансе весьма длительный срок. Фактически оборудование может уже и не эксплуатироваться, тем не менее по нему будет платиться налог на имущество. Списание оборудования с баланса до срока его полной амортизации, т.е. когда оборудование имеет некоторую остаточную стоимость, неблагоприятно с точки зрения налоговых последствий. Сумма убытка от выбытия основных средств принимается в уменьшение налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, однако не сразу в период выбытия, а равными частями в течение оставшегося срока амортизации.

Для наглядности и в подтверждение обсуждаемой проблематики рассмотрим несложный пример, в основу которого как раз и заложена предложенная на рис. 3.5 схема.

Пример 3.5

1. Стоимость производственного оборудования составляет 1 770 000 руб. (в том числе НДС – 270 000 руб.).

2. Срок списания имущества – 15 лет. Срок реальной экономической жизни, в течение которой имущество генерирует доход ее владельцу – 5 лет. Общая сумма генерируемого дохода равна 2 714 000 руб. (в том числе НДС – 414 000 руб.). Величина поступлений от эксплуатации данного имущества по годам приведена в табл. 3.30.

3. Ставка налога на имущество составляет 2%, а ставка налога на прибыль – 24%.

4. Покупатель для приобретения имущества может воспользоваться лизинговой схемой, изображенной на рис. 3.5, перечислив заем в размере стоимости имущества лизингодателю. Комиссионное вознаграждение лизингодателя составляет 1,5% балансовой стоимости имущества на начало года. Имущество по соглашению сторон учитывается на балансе лизингодателя.

Таблица 3.30

Денежные поступления от эксплуатации оборудования

(руб.)

	2004	2005	2006	2007	2008
Сумма поступлений с НДС	472 000	472 000	708 000	590 000	472 000
НДС (18%)	72 000	72 000	108 000	90 000	72 000
Поступления без НДС	400 000	400 000	600 000	500 000	400 000

Прибегнув к услугам лизинговой компании, покупатель (будущий лизингополучатель) заключает с лизингодателем договор займа на срок, совпадающий со сроком лизинга. В нашем примере, воспользовавшись предоставленным правом применения максимального коэффициента ускорения, срок лизинга будет составлять пять лет. Отметим, что указанный срок совпадает со сроком полезной экономической жизни имущества¹.

На основе методики расчета величины лизинговых платежей, предложенной в примере 3.1, определим размеры платы лизингодателю.

Порядок расчета величины комиссионного вознаграждения и налога на имущество представлен в табл. 3.31.

Таблица 3.31

Расчет налога на имущество и комиссионного вознаграждения

(руб.)

Год	Стоимость имущества на начало года	Сумма амортизации с коэффициентом ускорения 3	Сумма налога на имущество (2%)	Комиссионное вознаграждение (1,5%)
2004	1 500 000	300 000	30 000	22 500
2005	1 200 000	300 000	24 000	18 000
2006	900 000	300 000	18 000	13 500
2007	600 000	300 000	12 000	9 000
2008	300 000	300 000	6 000	4 500
Итого	-	1 500 000	90 000	67 500

¹ Подобное «совпадение» не должно настраивать на некоторую условность примера и невозможность применения подобной схемы на практике. В конечном итоге, изменяя величину коэффициента ускорения, можно добиться определенных совпадений срока полезной экономической жизни актива и срока его списания на себестоимость.

Таким образом, мы определили все инвестиционные расходы лизингодателя (стоимость приобретенного имущества, сумма налога на имущество). Одновременно нами рассчитана также величина комиссионного вознаграждения лизингодателю. Суммарные лизинговые платежи представлены в табл. 3.32.

Таблица 3.32

Расчет лизинговых платежей по годам

(руб.)

Год	Амортизация (возмещение стоимости имущества)	Сумма налога на имущество (2%)	Комиссия	Итого (гр. 2 + гр. 3 + гр. 4)	НДС (18%)	Сумма платежей (гр. 5 + гр. 6)
1	2	3	4	5	6	7
2004	300 000	30 000	22 500	352 500	63 450	415 950
2005	300 000	24 000	18 000	342 000	61 560	403 560
2006	300 000	18 000	13 500	331 500	59 670	391 170
2007	300 000	12 000	9 000	321 000	57 780	378 780
2008	300 000	6 000	4 500	310 500	55 890	366 390
Итого	1 500 000	90 000	67 500	1 657 500	298 350	1 955 850

Как мы уже отмечали, приобретение имущества может осуществляться двумя способами. Рассмотрим денежные потоки в каждом конкретном случае.

Прямая покупка. Покупатель приобретает имущество за 1 770 000 руб., ставит его к себе на баланс и начисляет амортизацию исходя из нормативного срока службы имущества. Балансовая стоимость имущества составляет 1 500 000 руб., поэтому в течение 15 лет списания оборудования на себестоимость переносится сумма амортизации в размере 100 000 руб. ежегодно. В течение пяти лет эксплуатации объекта владелец имущества получает доходы в размере, приведенном в табл. 3.30. Произведем расчет финансового результата в рамках денежных потоков по конкретному оборудованию (см. табл. 3.34). Для начала необходимо рассчитать сумму налога на имущество, что и указано в табл. 3.33. В условиях примера предположим, что после окончания полез-

ной экономической службы имущество продолжает учитываться на балансе покупателя и, таким образом, подпадает под налогообложение по налогу на имущество. В принципе указанное имущество можно продать или списать с баланса. В отношении продажи имущества примем во внимание то обстоятельство, что объект полностью выработал свой ресурс и фактически не представляет никакой ценности, что позволяет нам не рассматривать ситуацию, связанную с денежными потоками при продаже. Списание имущества с баланса с целью экономии налога на имущество приведет у балансодержателя к возникновению убытка, который при налогообложении прибыли будет приниматься во внимание не в период его возникновения, а равномерно в течение оставшегося срока списания, что тоже неблагоприятно.

Таблица 3.33

Расчет налога на имущество при списании объекта в течение 15 лет

(руб.)

Год	Балансовая стоимость имущества на начало года	Амортизация (возмещение стоимости имущества)	Сумма налога на имущество (2%)
1	2	3	4
2004	1 500 000	100 000	30 000
2005	1 400 000	100 000	28 000
2006	1 300 000	100 000	26 000
2007	1 200 000	100 000	24 000
2008	1 100 000	100 000	22 000
.....
2017	200 000	100 000	4 000
2018	100 000	100 000	2 000
И т о г о		1500 000	240 000

После окончания срока эксплуатации имущества, в случае если оно продолжает учитываться на балансе, ежегодно на себестоимость будут относиться сумма амортизации (100 000 руб.), а также уменьшающийся налог на имущество. Нетрудно подсчитать, что общая сумма налога на имущество в течение десяти оставшихся лет составит 110 000 руб.

Таблица 3.34

Расчет финансового результата по годам при простой покупке

(руб.)

Год	Поступления от эксплуатации имущества (без НДС)	Сумма налога на имущество (2%)	Амортизация	Прибыль (гр. 2 – гр. 3 – гр. 4)	Налог на прибыль (24%)
1	2	3	4	5	6
2004	400 000	30 000	100 000	270 000	64 800
2005	400 000	28 000	100 000	272 000	65 280
2006	600 000	26 000	100 000	474 000	113 760
2007	500 000	24 000	100 000	376 000	90 240
2008	400 000	22 000	100 000	278 000	66 720
Итого	2 300 000	130 000	500 000	1 670 000	400 800

Использование лизинговой схемы. В этом случае приобретатель имущества (теперь он выступает уже как лизингополучатель) осуществляет лизинговые платежи в полном объеме, за исключением налога на добавленную стоимость, относимые на себестоимость с уменьшением налогооблагаемой прибыли. В то же время объект лизинга не числится у него на балансе, поэтому никаких оттоков или расходов, связанных с владением и использованием лизингового имущества, у лизингополучателя нет. В табл. 3.35 произведем расчет финансового результата у лизингодателя в течение срока лизинга.

Таблица 3.35

Расчет финансового результата по годам при использовании лизинговой схемы

(руб.)

Год	Поступления от эксплуатации имущества (без НДС)	Лизинговые платежи (без НДС)	Прибыль (гр. 2 – гр. 3)	Налог на прибыль (24%)
1	2	3	4	5
2004	400 000	352 500	47 500	11 400
2005	400 000	342 000	58 000	13 920
2006	600 000	331 500	268 500	64 440
2007	500 000	321 000	179 000	42 960
2008	400 000	310 500	89 500	21 480
Итого	2 300 000	1 657 500	642 500	154 200

По окончании договора лизинга имущество переходит в собственность лизингополучателя и поскольку оно полностью самортизировано, то в оставшееся время обложению налогом на иму-

щество не подлежит. В принципе логика задачи вовсе не предусматривает того, что имущество в дальнейшем обязательно перейдет в собственность лизингополучателя; иными словами, этого может и не быть, поскольку данное имущество уже не обещает в будущем получения реальной экономической выгоды. Следует отметить, что расчеты по займу между лизингополучателем и лизингодателем никоим образом не влияют на величину финансового результата лизингополучателя. Перечислив лизингодателю заемные средства в начале сделки, в дальнейшем лизингополучатель осуществляет лизинговые платежи, т.е. постепенно выкупает имущество. С другой стороны, лизингодатель-заемщик возвращает полученные им заемные средства из поступающих лизинговых платежей, фактически оставляя себе лишь комиссионное вознаграждение. Таким образом, участники сделки в течение одного периода фактически обмениваются сопоставимыми по размеру суммами. Лизингополучатель выплачивает лизингодателю лизинговые платежи в общей сумме 1 955 850 руб. (в том числе 298 350 руб. – НДС), а лизингодатель уже как заемщик возвращает лизингополучателю-займодавцу сумму займа (1 770 000 руб.). Для того чтобы избежать возможных кассовых разрывов, лизинговые платежи и возвратные платежи по займу целесообразно проводить одновременно.

По результатам проведенного исследования сопоставим реальные денежные потоки у приобретателя имущества в двух вариантах действий (табл. 3.36).

Таблица 3.36

Сопоставление денежных потоков при разных вариантах приобретения имущества

(руб.)

Наименование	Прямая покупка	Приобретение имущества с использованием лизинговой схемы
1	2	3
Поступления от эксплуатации оборудования (без НДС)	2 300 000	2 300 000
Стоимость имущества (без НДС)	1 500 000	–
Налог на имущество (в течение срока экономически полезной жизни)	130 000	–
Сумма лизинговых платежей (без НДС)		1 657 500
Налог на прибыль	400 800	154 200
Баланс между доходами и расходами	269 200	488 300

Данные табл. 3.36 свидетельствуют о том, что чистый денежный остаток у организации, которая использовала лизинговую схему для финансирования приобретения имущества (488 300 руб.), фактически в 1,8 раза больше, чем сумма средств, доступная покупателю, самостоятельно профинансировавшему приобретение актива (269 200 руб.). Указанные различия происходят прежде всего из-за колебаний и диспропорций финансового результата и несоответствия реального экономического срока службы имущества с нормами его списания в уменьшение налогооблагаемой прибыли, что, к сожалению, характерно для нашего законодательства. Кроме того, необходимо также принимать во внимание и то обстоятельство, что в случае прямой покупки имущество остается недоамортизированным, а потому любое действие с ним для покупателя будет сопровождаться еще и дополнительными расходами.

Действительно, купив имущество за счет собственных средств и амортизируя его в течение 15 лет, покупатель в уменьшение доходов от эксплуатации имущества может списать относительно небольшую сумму амортизации, в результате чего он признает большую прибыль с соответствующим по абсолютной величине высоким налогом. В дальнейшем, когда объект уже не приносит никакого дохода, начисление амортизации и ее списание на себестоимость продолжают. В рамках приведенной в примере конкретной сделки начиная с 2009 г. организация признает в учете убыток, вызванный дальнейшим списанием амортизации и налога на имущество на себестоимость, и справедливо не будет начислять налог на прибыль. Применение лизингового механизма позволяет в определенных рамках соотносить доходы, получаемые от объекта лизинга, с приходящимися на него расходами, в результате чего удается избежать колебания финансового результата.

Смысл использования лизинга в таком качестве заключается в возможности применения в его условиях коэффициента ускоренной амортизации не выше трех. Амортизационные отчисления по списываемому имуществу могут быть увеличены в конкретный период в три раза с принятием их к налогообложению. Важно в данной ситуации не списывать как можно большую сумму на себестоимость в конкретный период, а спрогнозировать ситуацию таким образом, чтобы соотношение доходов от объекта и расходов по нему (амортизация) не приводило к резкому колебанию финансового результата. Подобные колебания приводят к

тому, что в рамках единой сделки покупатель, а в нашем случае речь идет именно о нем, сначала признает в учете большую прибыль, а затем убыток.

В приведенном примере в течение пяти лет использования имущества покупатель признает совокупную прибыль в размере 1 670 000 руб., в то время как в последующие десять лет списания имущества с начислением на него налога им будет показываться убыток в размере 1 110 000 руб. Таким образом, суммарный финансовый результат операции составляет 560 000 руб. прибыли (1 670 000–1 110 000). Если же имущество по окончании эксплуатации списать с баланса с той целью, чтобы не начислять на его стоимость налог на имущество, то убыток в размере остаточной стоимости составит 1 000 000 руб. (указанный убыток принимается к уменьшению налогооблагаемой прибыли частями в течение оставшегося срока амортизации), а совокупный финансовый результат от сделки будет составлять 670 000 руб. И в том и в другом случае величина налога на прибыль, которую заплатил покупатель (в нашем примере 400 800 руб.) не соответствует действительной прибыли, образовавшейся в результате операции. Расчет налога на прибыль осуществляется нарастающим итогом в течение года, таким образом, полученная в текущем году прибыль не может быть компенсирована последующими убытками.

В заключение отметим, что описанные в самом начале настоящего раздела преимущества лизинга во многом характерны только для стран с развитой рыночной экономикой. ***В России лизинг до сих пор следует рассматривать не как самостоятельный, отдельный вид инвестиционного процесса, а скорее как инструмент налогового планирования, что и было продемонстрировано в нашем примере.*** Объективным плюсом лизинга является возможность применения ускоренной амортизации, что позволяет лизингополучателю даже с учетом комиссии лизингодателя оставаться в выигрыше за счет быстрого списания понесенных расходов на себестоимость (получение налогового кредита). В противном случае лизинг становится чрезвычайно дорогим и невыгодным, поскольку при прочих равных условиях он всегда объективно дороже покупки за счет кредита (при лизинге в состав расходов лизингополучателя добавляется сумма комиссии, которая, естественно, отсутствует при других вариантах финансирования). Иные преимущества лизинга, приводимые в специальной литературе, носят, как правило, теоретизированный характер, их при-

менение на практике сопровождается значительными корректировками и не всегда оправдано. Например, ссылка на то, что компания не имеет возможность получить банковский кредит для покупки оборудования, но может взять его по лизингу, не совсем корректна. Совершенно очевидно, что, хотя в роли заемщика и выступает лизингодатель, возвратные платежи по кредиту он осуществляет из поступивших от лизингополучателя сумм. Ситуация может сложиться так, что если лизингополучатель задерживает платежи лизингодателю, то цепочка «лизингодатель – банк» также нарушается, поэтому всестороннему анализу со стороны банка при рассмотрении кредитной заявки подлежат как лизингодатель, так и лизингополучатель. Кроме того, следует особо подчеркнуть, что применение лизинга как инструмента налогового планирования возможно лишь при наличии у потенциального лизингополучателя прибыли, поскольку *лизинг в налоговом планировании – это именно выигрыш на налоге на прибыль*. В условиях спада и стагнации производства, при наличии убытка лизинг для компании становится невыгодным, поскольку расходы лизингополучателя объективно выше за счет комиссии, а возможность получения налоговой экономии отсутствует. Применение лизинга в этом случае носит скорее некий конъюнктурный интерес и не опирается на действительно экономическую эффективность данной сделки.

Наличие некоторых из указанных выше проблем, а также невозможность использования преимуществ лизинга в России в полном объеме предопределяют необходимость выявления путей их преодоления, что, на наш взгляд, предполагает более доскональный анализ основных принципов учета лизинга, применяющихся в зарубежных странах, рассмотрению которых и будет посвящена следующая глава книги.

Глава 4

АРЕНДНЫЕ И ЛИЗИНГОВЫЕ ОПЕРАЦИИ В МЕЖДУНАРОДНОМ КОНТЕКСТЕ

4.1. Особенности учета арендных и лизинговых операций в экономически развитых странах

В предыдущих главах книги, рассматривая арендные и лизинговые операции, мы оперировали такими категориями, как «текущая и финансовая аренда (лизинг)», «финансовый и операционный лизинг» и т.д., раскрывая их в той степени, которая была достаточна для всестороннего изучения и характеристики соответствующего явления с точки зрения отечественного права, учета или анализа. В настоящей главе речь пойдет об изучении особенностей учета арендных и лизинговых соглашений в экономически развитых странах, о соотношении их с отечественными подходами, а также будут приведены возможные способы устранения и сглаживания существенных различий между российской и международной практикой учета. Необходимость подобного нивелирования предопределяется стремлением нашей страны принять участие в проекте конвергенции систем и моделей бухгалтерского учета, реализуемом в настоящее время под эгидой Международной федерации бухгалтеров (*International Federation of Accountants, IFAC*).

4.1.1. Логика разграничения финансовой и операционной аренды

Для начала попытаемся рассмотреть бухгалтерскую трактовку данного комплекса операций¹. Отметим, что в этом случае на

¹ Глава 2, посвященная методологии и организации бухгалтерского учета арендных операций, освещала соответствующий аспект в рамках и на основе действующего отечественного законодательства. В настоящем параграфе дана всесторонняя характеристика аренды и лизинга с целью сопоставления отечественной и западной моделей учета указанных категорий.

передний план выступает приоритет экономического содержания договора над его формой, условиями или иными формальными признаками.

Несмотря на кажущееся разнообразие, бухгалтерские стандарты большинства стран с определенной долей условности выделяют две широкие категории аренды – *аренда финансовая* и *аренда операционная*¹. Бухгалтерские проблемы в сфере арендных операций возникают прежде всего с финансовой арендой. В настоящее время единой, универсальной системы критериев для классификации арендных операций в мировой бухгалтерской практике не существует. В целом можно отметить, что финансовую аренду определяют как одну из форм финансирования фактического приобретения актива арендатором, т.е. это так называемая «скрытая» покупка, когда арендатор, формально не являясь собственником имущества, в течение всего срока его службы использует это имущество для своих целей, возмещая арендодателю платежами стоимость объекта аренды.

Однако даже там, где бухгалтерская практика в целом схожа, отдельные детали учета могут существенно различаться. Во многом данное обстоятельство связано, вероятно, с тем, что при написании национальных стандартов учета не всегда удается соблюсти один из основополагающих принципов бухгалтерского учета – требование приоритета содержания перед формой, вследствие чего трактовка тех или иных операций осуществляется все же исходя из ряда формальных признаков, а не из экономической природы сделок.

Например, в Швеции в соответствии с требованиями шведской профессиональной организации аудиторов (*Foreningen Auktoriserade Revisorer, FAR*) финансовой арендой считается только такая сделка, условиями которой предусматривается обязательная покупка арендуемого оборудования по окончании срока аренды. Подобное требование в области учета арендных операций зафиксировано также, например, в испанском законодательстве.

Любопытно, что на практике исполнение данного условия совершенно необязательно – компания может фактически владеть и пользоваться объектом аренды в течение всего срока его служ-

¹ В отечественной практике, как мы убедились, первую иногда называют (не совсем корректно) лизингом, а вторую – текущей или краткосрочной арендой.

бы, путем арендных платежей выплачивая арендодателю всю стоимость арендованного имущества, однако формальный признак – переход права собственности от арендодателя арендатору по окончании срока действия договора – в контракте может быть и не прописан, что позволяет трактовать арендную операцию как сделку аренды операционной со всеми вытекающими отсюда последствиями. Забегая вперед, отметим, что объект финансовой аренды, как правило, капитализируется арендатором, т.е. ставится им на баланс, что влечет за собой начисление ряда налогов – налога на имущество, налога на приобретение отдельных видов имущества и т.д.

В некоторых странах проблема классификации арендных сделок с позиции бухгалтерского учета напрямую увязывается еще и с характером обязательств, возникающих у арендатора. Совершенно очевидно, что последствия одностороннего расторжения арендатором договора аренды при различных условиях неодинаковы для арендодателя. Например, для компании, занимающейся сдачей имущества в краткосрочную аренду (прокат), досрочный, неоговоренный возврат объекта аренды арендатором за редким исключением практически никак не отразится на финансовом положении. Законодательство многих стран, в том числе и Гражданский кодекс РФ, наделяет арендатора правом при краткосрочной аренде (прокате) в любой момент расторгнуть договор без опасности уплаты каких-либо штрафов; необходимо лишь письменно уведомить арендодателя о расторжении договора, а в некоторых странах подобное заблаговременное уведомление вообще не требуется. Совершенно по-иному представляется ситуация с арендой, например, «уникального», несерийного оборудования, созданного специально на заказ. В этом случае последствия одностороннего, непредвиденного расторжения договора арендатором могут быть весьма плачевны для арендодателя, поскольку вследствие именно уникальности объекта возможность повторной сдачи его в аренду представляется в некоторых случаях весьма сомнительной.

Поэтому в западной практике учета (прежде всего имеются в виду страны, исповедующие англо-американскую модель бухгалтерского учета) введено понятие «неаннулируемого», или «нерасторжимого», арендного договора, что в общем случае в применении к арендным сделкам может трактоваться следующим образом: арендатор при досрочном, неоговоренном расторжении

обязан будет не только вернуть имущество и произвести выплаты уже начисленной арендной платы, но также уплатить будущую, еще не начисленную арендную плату, таким образом компенсируя убытки арендодателя. Например, в некоторых странах (Германия, Франция, Австрия, Швеция) в структуре арендного соглашения выделяют так называемый «основной срок аренды», в течение которого условия договора будут выполнены наверняка. Именно существенность указанного требования «нерасторжимости» в договоре аренды является в западной учетной практике необходимым (однако, следует отметить, не достаточным) условием для признания сделки как операции финансовой аренды.

Зададимся вопросом: а почему, собственно, данная классификация важна для целей бухгалтерского учета? Например, принимая во внимание позицию только арендодателя, в принципе не так уж и существенно, каким образом конкретная арендная сделка трактуется в соответствии с нормами учета. Так или иначе, получаемые арендодателем платежи будут включаться в состав его доходов и облагаться соответствующими налогами, а налог на имущество (объект аренды) в любом случае будет начисляться в бюджет балансодержателем имущества. Требование же «нерасторжимости» для арендодателя есть не что иное, как категория гражданско-процессуального, но не бухгалтерского законодательства.

Однако при рассмотрении данной проблемы с позиций арендатора актуальность подобного разграничения видов арендных сделок диктуется следующими обстоятельствами. Допустим, некая авиакомпания расширяет географию рейсов и поэтому желает приобрести самолет. Даже крупные авиаперевозчики не всегда располагают необходимыми средствами для осуществления покупки лайнера, поскольку стоимость последнего достигает иногда десятков миллионов долларов. Поэтому авиакомпания может обратиться в банк с целью получения долгосрочного кредита для покупки, который будет погашаться в течение определенного периода времени доходами от эксплуатации машины. Альтернативой данному решению выступает долгосрочная аренда лайнера в течение всего срока его эксплуатации. И в этой ситуации бухгалтерская трактовка аренды и выбор баланса учета объекта сделки имеют весьма существенное значение.

Полученный кредит компания отразит по дебету счетов учета денежных средств в корреспонденции со счетами обязательств.

Выплата процентов и постепенное погашение кредита будет уменьшать объем кредиторской задолженности перед банком, но в любой момент времени баланс авиакомпании отражает величину ее реальных обязательств. Совершенно по-иному выглядит ситуация, если указанный самолет компания берет в аренду; в этом случае чрезвычайно важным для арендатора становится выбор балансодержателя для учета арендованного имущества.

Формальный учет объекта аренды за балансом идет вразрез с экономическим содержанием данной операции. Обязательства по погашению кредита и осуществлению арендных выплат сходны, однако последние в балансе отражения не находят, что в определенной степени скрывает фактический уровень финансовой зависимости компании от внешних инвесторов. Этим приемом вуалирования реального финансового положения еще совсем недавно на Западе весьма активно пользовались многие компании: они предоставляли своим акционерам и потенциальным инвесторам балансы с весьма удовлетворительной структурой источников средств, однако фактически уровень финансовой зависимости мог быть достаточно высоким, если не критическим. В некоторых странах подобная практика не исключена и до сих пор. Демонстрация реальности уровня финансовой зависимости (или, другими словами, уровня резервного заемного потенциала¹) важна не с позиции привязки именно к арендным операциям, но прежде всего с позиции возможности осуществления финансовой политики в целом, поскольку, например, любые операции по привлечению долгосрочных источников финансирования (эмиссия акций, получение долгосрочного займа или кредита) с очевидностью напрямую увязаны с реальной структурой капитала.

Именно с целью устранения подобных недоразумений и отражения арендных операций в соответствии с их экономической природой стандартами учета большинства стран было закрепле-

¹ Под резервным заемным потенциалом понимается способность хозяйствующего субъекта в случае необходимости привлекать финансовые ресурсы на приемлемых условиях. Единого количественного критерия его оценки не существует. Возможность привлекать капитал от третьих лиц зависит от многих условий, три из которых являются основными: (а) текущий уровень финансовой зависимости от кредиторов, (б) авторитет и «имя» заемщика, (в) уровень и стабильность фактической и ожидаемой прибылей. Эти условия акцентированно выражаются следующей сентенцией: *взаимы дают только богатым.*

но требование капитализации объектов финансовой аренды арендатором (т.е. отражения на балансе), а также тем или иным образом были определены ситуации, когда арендная сделка трактуется как финансовая аренда.

Однако, как уже было отмечено, полностью устранить все недоразумения в этой области вследствие ряда упоминавшихся обстоятельств не удалось практически ни в одной стране мира. Добавим также, что установление формализованных критериев классификации арендных операций в учете не всегда приводит к адекватному отражению экономического содержания операции.

Наиболее полно бухгалтерское и налоговое законодательство в области арендных операций развито в Великобритании, США и Германии, причем британский и американский подходы весьма схожи. Поскольку доминирующее влияние первых двух стран с очевидностью прослеживается в работе Совета по международным стандартам финансовой отчетности (*International Accounting Standards Board, IASB*), англо-американский подход послужил основой при разработке Международного стандарта финансовой отчетности № 17 «Аренда» (*Accounting for Lease», IAS 17*)¹. Отметим, что стандарты по аренде, действующие в странах Запада, равно как и *IAS 17*, не лишены определенных недостатков; общая характеристика стандартов и отдельных спорных моментов будет приведена ниже.

¹ К сожалению, в официальных документах международных организаций, занимающихся регулированием учета и отчетности, имеется терминологическая несогласованность, повлиявшая и на русскоязычные переводы соответствующих документов. Так, оригинальное англоязычное название стандартов – международные стандарты бухгалтерского учета (*International Accounting Standards, IAS*) – было в свое время достаточно вольно переведено на русский язык как международные стандарты финансовой отчетности. Соответствующая аргументация приведена в статье: Шнейдман Л.З. Как пользоваться международными стандартами финансовой отчетности // Бухгалтерский учет. – 2001. – № 11. Однако с 2001 г. именно последнее название – *International Financial Reporting Standards (IFRS)* стало официально использоваться в документах преемника *IASB* – Совета по международным стандартам бухгалтерского учета (*International Accounting Standards Board, IASB*). В настоящее время в англоязычной литературе можно встретиться с обоими терминами – *IAS* и *IFRS*. С действующей версией стандартов можно ознакомиться по книге: Международные стандарты финансовой отчетности. – М.: Аскерия, 1999.

Что касается подавляющего числа других стран Европы и Северной Америки, то их национальные стандарты по аренде либо заимствуют положения англо-американской модели (можно упомянуть о Нидерландах, Дании, Швеции), либо вообще опускают ряд существенных с позиции англо-американского подхода требований (ярким примером в данной ситуации может служить Греция, где принят единый порядок отражения арендных операций в учете вне зависимости от условий сделки). Особенности классификации арендных отношений в ряде экономически развитых стран приведены в приложении 6.

В России в связи с данным обстоятельством отметим прежде всего существование определенного терминологического недоразумения в трактовке категорий «лизинг» и «аренда» и их соотношении. Смысл этого недоразумения заключается в том, что в отечественной практике эти два термина в определенном смысле различаются, т.е. отдельными нормативными документами введены понятия «аренды», «финансовой аренды (лизинга)», «финансового лизинга» и др. Иными словами, некоторый раздел арендных операций поименован иностранным словом «лизинг». Поэтому у практических работников, читающих не только отечественную, но и переводную литературу, может сложиться впечатление, что в экономически развитых странах существуют две принципиально различающиеся операции – аренды и лизинга. На самом деле этого нет, поскольку специфическая трехсторонняя сделка – лизинг – по сути, представляет собой совокупность определенных договоров, один из которых, в частности, предполагает владение и пользование имуществом на условиях платности, т.е. содержит элементы, присущие арендным договорам, и потому, характеризую для целей бухгалтерского учета указанную операцию, речь должна вестись лишь об аренде.

Помимо данного недоразумения отечественное законодательство в области учета и налогообложения арендных операций содержит еще ряд противоречий методологического и учетного характера, причем некоторые из них представляются весьма существенными; идентификация и анализ подобных противоречий невозможны без детального рассмотрения мировой учетной практики арендных операций. Кроме того, необходимость проведения такого обзора диктуется также принятием Правительством РФ постановления «Об утверждении Программы реформировании системы отечественного учета в соответствии с международными

стандартами финансовой отчетности» от 6 марта 1998 г. № 283. Как отмечено в Программе, «ключевым элементом реформирования бухгалтерского учета и финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами является разработка новых и уточнение ранее утвержденных положений (стандартов) по бухгалтерскому учету, внедрение их в практику». Регулятивы по аренде входят в число основных в системе регулирования учета в любой стране; значимость соответствующего положения в системе отечественных нормативных документов также не вызывает сомнения.

4.1.2. Аренда в международных стандартах финансовой отчетности

Международный стандарт финансовой отчетности № 17 «Аренда» (*IAS 17*) был разработан Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (*IASC*) и впервые опубликован в 1982 г. В настоящее время действует новая версия стандарта (*IAS 17* «пересмотренный»), введенная в действие с 1 января 1999 г. Рассмотрим основные положения данного стандарта.

В соответствии с принятыми в *IASC* общими принципами построения и содержательного наполнения очередного стандарта, а также технологией разработки и введения его в действие в *IAS 17* сформулированы цель стандарта, ключевые определения, классификация видов аренды, особенности учета.

Цель стандарта состоит в определении единого методологического подхода к классификации и учету арендных операций участниками договора. К ключевым положениям *IAS 17* отнесены понятия: аренда, неаннулируемость аренды, срок аренды, справедливая стоимость, сроки экономической и полезной службы и т.д. Некоторые из приведенных в стандарте определений являются качественно новыми для отечественной теории и практики учета. В частности, понятия гарантированной остаточной стоимости, неаннулируемости договора, а также дисконтных оценок в приложении к арендным операциям будут рассмотрены ниже.

Логика и содержание учетных записей при отражении аренды определяются прежде всего ее видом. Уже упоминавшееся разделение аренды в бухгалтерском учете на операционную и финансовую закреплено в международном стандарте следующим образом.

Финансовая аренда – это аренда, при которой риски и вознаграждения от владения и пользования арендованным имуществом ложатся на арендатора. В данной ситуации к рискам относят риски потерь от простоя мощностей или технологического старения, риски гибели или утраты имущества и т.д. Вознаграждения в данном случае представлены фактически неограниченными возможностями арендатора в части извлечения прибыли, т.е. использования имущества по усмотрению арендатора, возможностью самостоятельно определять амортизационную политику и т.д.

Отметим, что подобное определение финансовой аренды закреплено также в нормативных документах, регулирующих арендные отношения в США (*Statement of Financial Accounting Standards 13*), Великобритании (*Statement of Standard Accounting Practice 21*), Германии и ряде других стран.

Данное определение, отражающее экономическую сущность процесса, на практике дополняется системой количественных и качественных критериев для определения того, состоялась ли передача арендодателем арендатору рисков и доходов от эксплуатации арендованного имущества. Эти критерии, несмотря на наличие в мировой практике более или менее унифицированного подхода к трактовке комплекса арендных операций, в каждой стране имеют свои специфические особенности, которые часто приводят к различиям методологического и учетного характера.

В соответствии с *IAS 17* если на дату начала договора аренды выполняется хотя бы одно из нижеперечисленных условий, то данная сделка рассматривается как финансовая аренда (отметим, что впервые эти критерии были упомянуты в американском стандарте учета *SFAS 13*, который более подробно будет рассмотрен ниже).

1. При совершении последнего платежа имущество автоматически переходит в собственность арендатора.

2. Договор аренды предусматривает наличие опциона, т.е. предоставленного арендатору права приобрести арендованное имущество после окончания действия договора по льготной цене, меньшей, чем ожидаемая рыночная стоимость.

3. Договор заключается на период, составляющий большую часть срока полезной службы имущества.

4. Дисконтированная (приведенная) стоимость¹ общей суммы арендных платежей должна быть не меньше рыночной стоимости актива, сдаваемого в аренду на начало договора. Таким образом, арендные платежи должны покрывать рыночную стоимость имущества с учетом того, что величина каждого арендного платежа должна быть скорректирована и приведена к настоящему моменту времени с помощью методов дисконтирования.

5. Арендованные активы носят специальный характер, так что только арендатор может пользоваться ими без существенных модификаций.

Необходимо особо подчеркнуть, что у арендатора в процессе исполнения договора финансовой аренды нет экономических или каких-либо иных причин для расторжения договора (категория «неаннулируемого» соглашения).

Логика и смысл приведенных критериев заключаются в том, что они охватывают ситуации, когда арендная сделка выступает завуалированной формой приобретения актива.

Дадим краткую характеристику сущности подобных критериев. В случае выполнения первого критерия очевидно, что при передаче права собственности на арендованное имущество арендатору передаются все риски и вознаграждения от пользования и владения имуществом, т.е. фактически арендная сделка есть не что иное, как приобретение актива с рассрочкой платежа. Данный критерий не является противоречивым и довольно легко применим на практике; кроме того, отметим и тот факт, что вследствие своей непротиворечивости учетные стандарты многих стран используют его в качестве основного и главного критерия для определения финансовой аренды.

Для понимания сущности второго критерия можно привести следующий довольно показательный пример, когда по окончании срока аренды арендатор имеет возможность приобрести автомобиль за чисто символическую плату, например один рубль (иными словами, за символическую плату приобретается право соб-

¹ Дисконтированная стоимость (иногда ее в литературе называют также приведенной стоимостью) рассчитывается с помощью известной модели Уильямса путем приведения периодических лизинговых платежей к началу договора аренды посредством задаваемого коэффициента дисконтирования, отражающего эффективность ссудо-заемной операции. Подробнее см.: [Ковалев, Уланов].

ственности на автомобиль, т.е. арендатор становится собственником имущества). Совершенно очевидно, что в течение срока действия арендного договора арендодатель, получая арендные платежи, полностью возместил у себя стоимость автомобиля и, следовательно, фактически реализовал его арендатору. В то же время данный критерий в некоторых ситуациях может быть весьма противоречивым, поскольку далеко не всегда на начальной стадии, т.е. при заключении договора аренды, стороны имеют возможность определить будущую рыночную стоимость арендуемого имущества на момент окончания договора или размер справедливой арендной платы. Подобное обстоятельство говорит о некоторой субъективности этого критерия, особенно в применении к реальным арендным сделкам.

Третий критерий, указывающий на срок службы арендованного имущества, достаточно справедлив в теоретическом плане. В случае если арендатор пользуется имуществом в течение большего срока экономически полезной жизни актива, очевидно, что значительная доля рисков и вознаграждений от владения и пользования имуществом переходит к нему; юридически не обладая правом собственности на актив, фактическим хозяином выступает именно арендатор. Однако, как правило, основная проблема на практике заключается в определении ожидаемого экономически полезного срока службы актива. В западной литературе приводится весьма показательный пример, объясняющий, почему нельзя взять в финансовую аренду атомное ядро. Вопрос об экономически полезном сроке службы «актива» в данном случае выходит за рамки вопроса об «износе».

В четвертом критерии основное внимание уделяется следующему обстоятельству: арендные платежи должны покрывать рыночную стоимость имущества с учетом того, что величина каждого арендного платежа должна быть скорректирована и приведена к настоящему моменту времени (процедура дисконтирования). Сущность этого критерия заключается в том, что арендатор возмещает арендодателю рыночную стоимость арендованного актива, осуществляет, таким образом, операцию, чрезвычайно близкую по своей сути к покупке.

При расчете дисконтированной (приведенной) стоимости арендных платежей необходимо определить следующие показатели:

- собственно сумму арендных платежей, в состав которых помимо стоимости возмещения имущества арендатором включается либо дисконтированная (к началу договора аренды) стоимость

опциона на выкуп имущества после окончания договора аренды по более низкой цене, чем прогнозируемая рыночная стоимость актива (в случае если этот опцион и выкуп имущества предусмотрены условиями договора), либо дисконтированная величина остаточной стоимости имущества на дату окончания договора (в случае если арендатор обязуется возвратить имущество после окончания договора);

- сумму текущих расходов по содержанию и эксплуатации арендованного имущества, включающую страховку, налог на имущество и т.д. (эти расходы может нести как арендатор, так и арендодатель, если согласно условиям договора эти расходы несет арендодатель, арендатор возмещает ему их сумму, но она не входит в состав арендных платежей);

- коэффициент дисконтирования (например, *IAS 17* определяет его как «ставку процента, которую на дату начала договора арендатор вынужден был бы заплатить за заемные средства, полученные на тот же срок, при том же обеспечении и в объеме, необходимом для покупки актива» [Международные стандарты..., с. 381]; поскольку финансовая аренда рассматривается как один из вариантов кредитования арендатора, то помимо возмещения стоимости имущества арендодателю арендатор уплачивает определенный процент).

Заметим, что в последнем, т.е. четвертом, критерии производится очевидное сопоставление договора аренды и договора купли-продажи. Передача в аренду изготовленного на заказ оборудования фактически есть не что иное, как его скрытая реализация.

Указанные критерии в целом одинаковы как для арендатора, так и для арендодателя и служат основой для установления единого порядка отражения в учете арендных операций. В случае если они не выполняются в конкретной сделке, данный вид аренды характеризуется как операционная аренда, иными словами, *операционной признается аренда, не являющаяся финансовой*.

Помимо классификации арендных операций в *IAS 17* также приведен порядок отражения в учете договоров аренды. Согласно общему правилу при финансовой аренде имущество списывается с баланса арендодателя и арендатор учитывает его в составе активов (если данной позиции не придерживаться, то степень раскрытия величины контролируемых экономических ресурсов, уровня и структуры обязательств у арендатора оказываются заниженными). Типовые бухгалтерские записи при заключении договора финансовой аренды выглядят следующим образом (табл. 4.1).

Таблица 4.1

Типовые корреспонденции сторон договора финансовой аренды

Арендодатель		Арендатор		
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Арендные платежи к поступлению	XXX		Арендованное имущество	XXX
Имущество, сданное в аренду		XXX	Обязательства по уплате арендных платежей	XXX

Сумма арендной платы состоит из финансовых расходов и платежа в уменьшение неоплаченного обязательства перед арендодателем. Согласно IAS 17 «финансовые расходы должны распределяться по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы получилась постоянная периодическая ставка процента на остающееся сальдо обязательства (имеется в виду перед арендодателем. – В.К.) для каждого периода» [Международные стандарты..., с. 385].

Приняв на баланс имущество, арендатор производит начисление амортизации. Амортизационная политика арендатора напрямую зависит от условий договора финансовой аренды. Допустим, компания ABC по заявке компании XYZ приобрела в собственность автомобиль, срок службы которого составляет 10 лет, и передала его компании XYZ в аренду на срок 8 лет. Данная сделка трактуется как финансовая аренда, поскольку срок действия договора аренды (8 лет) составляет большую часть срока службы имущества (условие 3).

Каким образом арендатор должен начислять амортизацию на указанный автомобиль? В случае, если по условиям договора автомобиль переходит в собственность арендатора по совершении им последнего платежа, он (автомобиль) полностью амортизируется в течение 10 лет, т.е. исходя из полного срока службы имущества. При этом амортизационная политика для арендованного имущества должна соответствовать той, которая используется для собственных активов соответствующего вида. Если же по условиям договора аренды автомобиль возвращается арендодателю по окончании договора, то его стоимость должна быть списана на затраты в течение 8 лет срока действия договора. Тем не менее условиями договора может быть оговорен возврат имущества

арендодателю с определенной остаточной стоимостью (т.е. арендатор обязуется начислять амортизацию имущества с таким расчетом, чтобы к моменту возврата имущества арендодателю оно имело некоторую установленную остаточную стоимость, называемую гарантированной стоимостью). Так делается практически всегда, когда по условиям договора имущество возвращается арендодателю после окончания сделки. Соответственно чем выше сумма остаточной стоимости, гарантированной арендодателю, тем меньше сумма арендных платежей.

Если арендная сделка классифицируется как операционная аренда, имущество с баланса арендодателя не списывается. Арендный платеж относится на затраты арендатора, а арендодатель признает его как доход.

Следует отметить, что международный стандарт финансовой отчетности *IAS 17* дает общую и отчасти размытую трактовку сущности аренды и порядка ее отражения в учете. Как и другие стандарты, он представляет собой плод соглашений и компромиссов между национальными регулятивами стран-участников *IASB* (*IASB*). Тем не менее некоторые страны оказывают доминирующее влияние на работу Комитета по международным стандартам финансовой отчетности, поэтому национальные законодательства этих стран в большей степени представлены в разработках Комитета.

4.1.3. Аренда в стандартах учета США и Великобритании

В плане регулирования арендных отношений наиболее конкретизированными являются американский и британский стандарты учета (соответственно *SFAS 13* и *SSAP 21*), подробный анализ которых позволяет в большей степени понять логику этих операций. Кроме того, необходимо учитывать и тот факт, что международные стандарты в значительной степени формировались на базе бухгалтерских стандартов именно этих двух стран.

В США вопросам аренды посвящен стандарт финансовой отчетности 13 (*Statement of Financial Accounting Standard 13 «Accounting for Lease»*). Этот стандарт был введен в действие Советом по стандартам финансового учета (*Financial Accounting Standards Board, FASB*) в 1976 г. В соответствии со стандартом

аренда может классифицироваться как операционная или финансовая (аналогичное разделение приведено и в *IAS 17*).

В Великобритании регулирование учета арендных сделок осуществляется на основе стандарта 21 (*Statements of Standard Accounting Practice, SSAP 21 «Accounting for Leases and Hire Purchase Contracts»*), первая версия которого была выпущена в августе 1984 г. Следует отметить, что данный стандарт во многом создавался на основе уже опубликованного *SFAS 13* и, за исключением нескольких особенностей в части порядка начисления арендных платежей, он повторяет американский стандарт.

В соответствии с американским законодательством до 1976 г. (год выпуска стандарта *SFAS 13*) любые арендные отношения находили отражение вне системы двойной записи арендатора (аналог забалансовых счетов в отечественной практике учета). Компания могла арендовать имущество, но не показывать в балансе ни арендуемое имущество, ни обязательства по контракту. Только в приложении к финансовой отчетности приводились примечания, касающиеся обязательств по аренде. Это часто приводило финансовых аналитиков в заблуждение относительно финансового положения предприятия.

Для решения данной проблемы в США в 1976 г. Советом по стандартам финансового учета был выпущен в свет уже упоминавшийся стандарт *SFAS 13*. Стандартом были даны определения операционной и финансовой аренды, а также приведены критерии, позволяющие различать названные виды арендных операций. Эти определения и критерии в дальнейшем в общих чертах были использованы при написании Международного стандарта финансовой отчетности *IAS 17*, однако между ними существуют незначительные расхождения, не оказывающие влияния на экономическую сущность описываемых сделок.

Как уже отмечалось, стандарт *IAS 17* во многом носит неконкретизированный, в известном смысле, декларативный характер (безусловно, нужно отдавать себе отчет в том, что определенная декларативность вызвана отнюдь не профессиональной некомпетентностью разработчиков стандарта, а исключительно их намерением, отчасти вынужденным, учесть пожелания различных заинтересованных лиц, представляющих национальные и в чем-то различающиеся школы и практики бухгалтерского учета). В методическом плане американский и британский учетные стандар-

ты по вопросам арендных сделок являются более проработанными и конкретными, содержащими многочисленные числовые примеры.

Например, перечисляя критерии финансовой аренды, различные стандарты по-разному относятся к вопросу о целесообразности более или менее четких и однозначных определений тех или иных параметров и компонентов сделки. Так, если в *IAS 17* не приводится четкого определения понятия «большая часть срока полезной службы имущества», то американский стандарт *SFAS 13* устанавливает, что этим термином характеризуется ситуация, когда договор заключается на «период, превышающий три четверти ожидаемого или нормативного срока службы имущества».

Четвертый критерий в *SFAS 13* трактуется несколько по-иному, нежели в *IAS 17*: дисконтированная стоимость общей суммы арендных платежей не может быть меньше 90% разницы между рыночной стоимостью актива, сдаваемого в аренду на начало договора, и величиной кредита, взятого арендодателем для финансирования сделки (совершенно очевидно, что абсолютно точно рыночную и дисконтированную стоимости не определить, поэтому речь идет о приближенных величинах). Таким образом, в данной ситуации стандартом делается акцент на соотношение фактической стоимости имущества для арендодателя и суммы возмещения от арендатора.

Кроме того, стандартом *SFAS 13* при определении сделки как операции финансовой аренды предполагается выполнение двух дополнительных условий, имеющих значимость прежде всего с позиции арендодателя; при этом указанные условия относятся к признанию им финансовой аренды как операции «нерасторжимо» характера. Отметим, что международный стандарт *IAS 17* требование «неаннулируемости» финансовой аренды рассматривает существенным только с позиции арендатора. Эти дополнительные условия выглядят следующим образом.

Во-первых, возможность получения арендодателем арендных платежей должна быть реальной, предсказуемой и обоснованной. Смысл этого условия состоит в том, что, заключая договор с потенциальным арендатором, арендодатель должен иметь обоснованную уверенность в возможности реального получения доходов. Последнее означает, что совокупных доходов арендатора, в том числе и генерируемых взятым в аренду имуществом, будет

достаточно для выполнения своих обязательств по долгосрочной аренде. Например, фирме Boeing Aircraft вряд ли имеет смысл сдавать в аренду один из своих лайнеров малоизвестной авиакомпании, не имеющей достаточного опыта в эксплуатации самолетов подобного класса.

Во-вторых, на момент начала договора финансовой аренды арендодатель должен быть уверен в том, что и он, в свою очередь, сможет выполнить в полном объеме свои обязательства перед арендатором, например в плане содержания имущества, замены его в случае морального устаревания и т.п. Например, компания ABC заключила договор с лизинговой компании XYZ, по условиям которого лизинговая компания приобретает в собственность программное обеспечение у производителя и передает его компании ABC на условиях финансовой аренды. Один из пунктов договора аренды обязывает лизинговую компанию нести расходы по обновлению программного обеспечения у компании ABC в случае разработки производителем новой версии. В случае если производитель по каким-то причинам отказался предоставить лизинговой компании новую версию программы, арендатор ABC может потребовать расторжения договора в связи с невыполнением его условий лизинговой компанией.

В свою очередь, финансовая аренда в соответствии с требованиями SFAS 13 и SSAP 21 может подразделяться с позиции арендодателя на аренду по типу продажи (*Sales-type Lease*) и прямую финансируемую аренду (*Direct Finance Lease*).

Классическим примером *аренды по типу продажи* является сдача в аренду оборудования самим производителем на срок, меньший, чем его нормативный или ожидаемый срок службы, однако по окончании срока действия договора, как правило, заключается новый договор. Таким образом, посредством заключения нескольких последовательных договоров оборудование сдается в аренду практически на весь свой нормативный или ожидаемый срок службы, а производитель оборудования, не теряя права собственности над ним, возмещает всю его стоимость и получает прибыль. Следует отметить, что в данном случае доход арендодателя состоит из двух частей: надбавки к себестоимости имущества и процентов по аренде.

Прямая финансируемая аренда обычно предполагает участие в сделке трех сторон (рис. 4.1). Будущий лизингополучатель нуждается в некотором имуществе, но не имеет для приобретения его свободных денежных средств или же не желает приобретать его по каким-либо другим причинам. Тогда он находит специализированную лизинговую компанию, которая по его заявке приобретает в собственность это имущество (операция 1), а затем передает его во временное владение и пользование лизингополучателю за определенную плату (операция 2). Отметим, что именно подобная по своим формальным признакам операция определена в российском законодательстве как сделка финансовой аренды (лизинга).

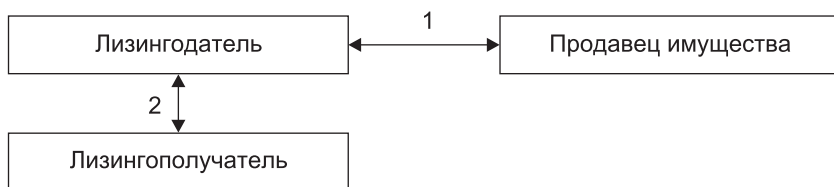


Рис. 4.1. Схема прямой финансируемой аренды

Однако основное различие между прямой финансируемой арендой и арендой по типу продажи заключается в соотношении стоимости имущества, зафиксированной в договоре аренды, и его балансовой стоимостью у арендодателя при списании имущества с баланса. В случае когда договорная стоимость равна стоимости, зафиксированной в учете арендодателя, имеем дело с прямой финансируемой арендой. Таким образом, очевидно, что лизинговая компания просто финансирует приобретение имущества (рис. 4.2).

Одной из форм прямой финансируемой аренды является *аренда со смешанным финансированием*, которая представляет собой аренду, лишь частично финансируемую арендодателем. Отличительной чертой данного вида аренды является то обстоятельство, что арендодатель, например, приобретая оборудование для последующей сдачи его в аренду (прямая финансируемая аренда), выплачивает из своих средств не всю его стоимость, а только



Рис. 4.2. Зависимость между стоимостью имущества, величиной арендных платежей и балансовой стоимостью имущества: (а) при прямой финансируемой аренде; (б) аренде по типу продажи

часть. Остальную сумму он берет в виде кредита у одного или нескольких поставщиков финансовых ресурсов¹. Еще одной особенностью данного вида аренды является то, что арендодатель берет кредит на определенных условиях, которые могут быть и неха-

¹ Как известно, по источникам возникновения средства предприятия могут быть подразделены на собственные и привлеченные; первые поставляются собственниками данного предприятия, вторые – лендерами и кредиторами. И лендеры, и кредиторы, по сути, предоставляют собственные средства во временное пользование предприятию, однако природа сделки имеет принципиально различный характер. Лендеры предоставляют финансовые ресурсы на долгосрочной или краткосрочной основе на определенный срок и с условием возврата, получая за это проценты; целевое использование этих ресурсов контролируется ими лишь в отдельных случаях и в определенных пределах. Иными словами, в данном случае имеют место четыре признака операции по поставке финансовых ресурсов: (а) поставка именно денежных средств, а не каких-то других активов; (б) срочность; (в) платность; (г) возвратность. В случае с кредиторами привлечение средств осуществляется как естественный элемент текущего взаимодействия между предприятием и его контрагентом (поставщики сырья, бюджет, работники). В случае лизинговых операций, строго говоря, речь идет не о кредиторах, а о лендерах, предоставляющих финансовые ресурсы на долгосрочной основе.

рактерны для обычных финансово-кредитных отношений. Например, заемщик-арендодатель не является ответственным перед своими кредиторами за возврат кредита, поскольку этот кредит погашается из сумм арендных платежей, поступление которых зависит от арендатора.

Весьма интересным видом арендной сделки является возвратная аренда (*Sale and Leaseback*). Данный тип аренды не выделен в самостоятельный вид в *SFAS 13*, так как фактически представляет собой финансовую аренду, однако характеризуется некоторыми специфическими особенностями. По договору о возвратной аренде компания, владеющая землей, зданиями или оборудованием, продает право собственности на этот объект другой фирме и одновременно оформляет договор о его аренде на определенный срок с выполнением некоторых условий. Фирмой, предоставляющей капитал, может быть страховая компания, банк, специализированная лизинговая компания и т.д.

Таким образом, у предприятия появляются дополнительные финансовые средства, которые оно может направить, например, на пополнение оборотных средств. Причем данный вид аренды предусматривает, как правило, переход права собственности на объект аренды к предприятию после совершения последнего платежа, т.е. в данной ситуации соблюден один из критериев, позволяющий отнести данный вид сделок к группе финансовой аренды.

В наиболее общем виде взаимосвязку данных критериев можно представить в виде следующей схемы (рис. 4.3) [Kieso, Weygandt, с. 1049].

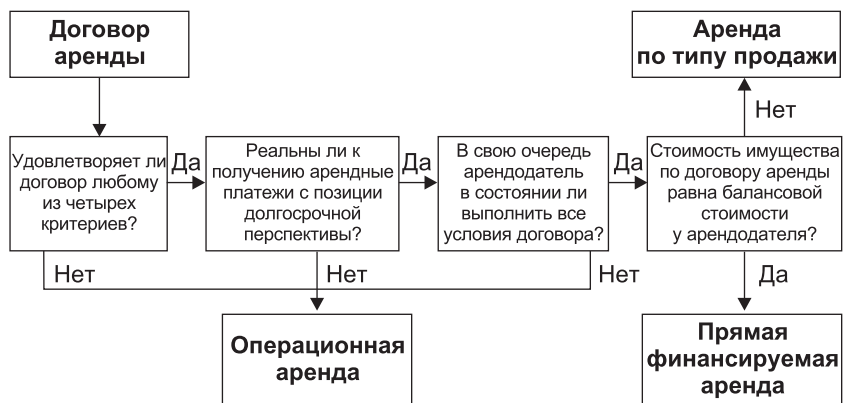


Рис. 4.3. Критерии классификации видов аренды

В отличие от стандарта *IAS 17*, в котором, повторим, практические вопросы учета арендных сделок освещены без какой-либо конкретизации, учетные стандарты США и Великобритании содержат достаточное количество числовых примеров отражения операций по аренде у арендатора и арендодателя, что существенно повышает их значимость с позиции практикующих бухгалтеров. Отметим также, что данные стандарты предоставляют участникам арендных сделок весьма широкий спектр методов расчета и порядка начисления арендных платежей, вариантов оценки имущества и обязательств (соответствующие методики и вопросы адаптации и применения учетных приемов в отечественной практике будут рассмотрены ниже). В целом определить основной подход к вопросам учета аренды можно следующим правилом: *объекты финансовой аренды и соответствующие обязательства должны отражаться в балансе арендатора (т.е. должны капитализоваться им); в случае операционной аренды арендованное имущество с баланса арендодателя не списывается*. Данный подход основан на признании активов как ресурсов, находящихся под контролем предприятия (эта доминирующая в экономически развитых странах Запада идея в приложении к арендным операциям более подробно будет освещена ниже).

Заканчивая данный раздел, отметим тот факт, что трактовка комплекса арендных операций в соответствии с англо-американским подходом в настоящее время представляется одной из наиболее проработанных и полных среди развитых экономических стран. Не случайно многие национальные системы учета при описании арендных сделок в значительной степени используют правила и подходы, декларированные учетными стандартами *SFAS 13* и *SSAP 21*. Однако в силу различных причин трактовка аренды в разных странах, а также критерии их определения, как правило, не совпадают; учетные стандарты во многих европейских странах либо вообще четко не определяют критерии финансовой аренды, либо частично используют критерии, принятые в англо-американской практике.

Справедливости ради необходимо упомянуть и тот факт, что стандарты *SFAS 13*, *SSAP 21* и *IAS 17* подвергаются в последнее время критике. Например, требование всех упомянутых стандартов о порядке классификации арендных сделок в соответствии с их экономической сущностью, а не с юридической природой на практике приводит к тому, что иногда арендная сделка классифи-

цируется ее участниками по-разному, поскольку формальные различия между финансовой и операционной арендами в некоторых ситуациях достаточно условны. Путем несложных манипуляций условиями договора участники его в состоянии трактовать сделку по своему усмотрению, поскольку очевидно, что четыре критерия финансовой аренды не могут полностью охватить весь спектр арендных операций. На практике арендодатели предоставляют арендаторам широкий выбор условий договора, поэтому часто арендное соглашение, строго говоря, не соответствует точному определению операционной или финансовой аренды, а скорее сочетает несколько черт каждой из них. В этом случае возникает ряд проблем, например, трактовать ли конкретную арендную сделку как операционная аренда или как аренда финансовая, а также у кого из участников сделки отражать имущество на балансе?

Во избежание подобных противоречий в США и Великобритании существуют довольно объемные приложения и методические указания к стандартам по вопросам учета и классификации арендных сделок (например, в США только практические вопросы трактовки операций финансовой аренды изложены в руководстве, насчитывающем около 200 страниц).

4.1.4. Соотношение российского и западных подходов к классификации аренды

Классификация арендных операций и подразделение аренды на текущую и финансовую (лизинг) в Российской Федерации были подробно освещены в гл. 2. Кроме того, помимо уже упоминавшегося терминологического недоразумения, связанного с единообразной трактовкой категорий «лизинг» и «финансовая аренда», отметим еще более существенное различие в подходах к определению учетных категорий аренды в отечественном и зарубежном законодательствах.

На наш взгляд, представляется абсолютно неприемлемым выделение категории «финансовая аренда» в структуре гражданского законодательства (параграф 6, гл. 34 Гражданского кодекса РФ). Термин «финансовая аренда» есть термин прежде всего бухгалтерский, отражающий специфические учетные отношения, но не гражданско-правовой. Подобное смешение бухгалтерского и юридического подходов приводит к возникновению следующих проблем.

В российском законодательстве к финансовой аренде отнесена конкретная операция, когда арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей (ст. 665 Гражданского кодекса РФ). Согласно нормам Кодекса риски потери и порчи имущества переходят к арендатору при договоре финансовой аренды (ст. 669), однако в отличие от западных стандартов *SFAS 13*, *IAS 17*, *SSAP 21* в отечественном законодательстве собственно факт передачи риска не заложен как определяющий при отнесении конкретной арендной сделки к договорам финансовой аренды.

Таким образом, финансовая аренда в том понимании, в котором она определена в российском законодательстве, является частным случаем финансовой аренды по сравнению, например, с англо-американским подходом. По своей природе российский вариант сходен с одной из разновидностей финансовой аренды в США и Великобритании – прямой финансируемой арендой, когда будущий арендатор нуждается в некотором имуществе, но не имеет для приобретения его свободных финансовых средств или же не желает приобретать его по каким-либо другим причинам. Тогда он находит лизинговую компанию, которая по его заявке приобретает в собственность это имущество, а затем передает его во временное пользование арендатору за определенную плату. На основании вышеизложенного можно определить, что понятие финансовой аренды в отечественном учете в некотором смысле уже понятия, которое сложилось к настоящему времени в странах Западной Европы и США. Например, в категорию финансовой аренды, определяемую отечественным законодательством, не подпадают сделки по аренде по типу продажи (*Sales-type Lease*).

Решение отмеченной проблемы прежде всего должно осуществляться путем корректировки системы гражданского законодательства. Необходимо отказаться от неоправданного с учетной точки зрения уравнивания категорий «финансовая аренда» и «лизинг». Специфическая сделка, поименованная лизингом, в приложении к учету в зависимости от ее условий может подпадать либо под определение операционной (текущей) аренды, когда имущество с баланса арендодателя не списывается (так называемая сделка операционного лизинга), либо трактоваться как аренда финан-

совая, при которой арендуемое имущество подлежит учету на балансе арендатора (так называемая сделка финансового лизинга). (Отметим однако, что и данное определение в некотором роде не совсем удачно, поскольку англоязычный термин «lease», суть которого на Западе состоит в идентификации арендных отношений вообще, в России используется для обозначения некоторой их части, причем достаточно узкой.)

Рассматриваемое выше несовпадение трактовок категории «финансовая аренда» на Западе и в России соответственно приводит и к различиям в порядке отражения данного явления в бухгалтерском учете. Например, общепринятым в мировой учетной практике является подход, согласно которому арендованное имущество при финансовой аренде должно учитываться на балансе арендатора. Российское же законодательство предоставляет арендатору и арендодателю право выбора, у кого из них арендованное имущество будет числиться на балансе в случае операции финансового лизинга. Данное обстоятельство также подтверждает тот факт, что в категорию финансовой аренды в российском законодательстве вкладывается иной смысл, нежели на Западе.

Каким же образом проблема выбора балансодержателя для арендованного имущества увязывается с классификацией арендных сделок? Для объяснения этого следует прежде всего прояснить суть отечественного и западного подходов к трактовке базовых учетных категорий, таких, как «актив» и «пассив».

Международные стандарты финансовой отчетности, а также национальные учетные законодательства многих стран Запады трактуют понятие активов исходя из их экономической природы. Так, в МСФО указано, что под активами нужно понимать «ресурсы, которые контролируются компанией в результате событий прошлых периодов и от которых она ожидает получить экономическую выгоду в будущем» [Международные стандарты..., с. 43]. Однако на практике подобная формулировка строго не применяется, а одним из наиболее характерных примеров являются как раз арендные операции.

В случае безоговорочного принятия данного *экономического* принципа в основу формирования активной стороны баланса следует признать, что *любое имущество, находящееся под контролем предприятия, в том числе и взятое в аренду, независимо от условий сделки, должно отражаться в составе активов предприятия-арендатора*, т.е. при любом виде арендных отношений, а не только в

случае финансовой аренды, балансодержателем все же должен выступать арендатор.

Однако объект арендованного имущества при операционной аренде, формально подпадающий под определение актива (арендатор извлекает из него выгоду и, естественно, контролирует его), тем не менее с баланса арендодателя не списывается. В качестве обоснования данного подхода, идущего вразрез с базовыми принципами определения актива, можно привести следующие аргументы.

Во-первых, в случае когда мы имеем дело с финансовой арендой, заканчивающейся, как правило, передачей имущества в собственность арендатора, капитализация будущих расходов арендатора по возмещению стоимости имущества и выплате комиссионного вознаграждения оправданна, поскольку в некотором роде достоверна (сумма предстоящих расходов в целом совпадает с текущей стоимостью имущества на начало договора или его остаточной стоимостью). Однако если мы берем имущество в краткосрочную аренду (прокат), возникает вопрос, в какой оценке принимать арендатору имущество на баланс, что капитализировать: предстоящие расходы по арендной плате или реальную стоимость имущества, например ту стоимость, по которой объект аренды показан в учете арендодателя. Оба варианта являются неприемлемыми, поскольку в случае когда капитализации подлежат предстоящие расходы по арендной плате, имущество будет находиться на балансе арендатора в явно заниженной оценке (например, берем в аренду складское помещение на несколько месяцев и потому суммарная арендная плата может составить весьма незначительную величину по сравнению со стоимостью склада); если же отражать имущество по его рыночной стоимости, мы сталкиваемся с многочисленными проблемами при начислении амортизации.

Во-вторых, частое списание и постановка на баланс собственника объекта операционной аренды, когда имущество неоднократно сдается в аренду в течение срока службы, с очевидностью приводит к неоправданной трудоемкости собственно учетного процесса.

Указанные обстоятельства как раз и приводят к отдельному порядку учета сделок финансовой и операционной аренды. Кроме того, справедливость данного подхода может быть подтверждена также анализом характера обязательств арендатора при разных условиях договора.

В условиях договора финансовой аренды, как уже отмечалось, обязательства арендатора перед арендодателем имеют куда более существенный характер для участников сделки, чем при аренде операционной. Часто при любом варианте развития событий арендатору вменяется в обязанность выполнение *всех* своих обязательств перед контрагентом согласно условиям договора. И в этой ситуации в соответствии с одним из принципов учета – принципом достоверности и непредвзятости (*true and fair view*) – подобные обязательства и соответствующие активы должны быть отражены в балансе. В случае когда упоминаемый ранее принцип «нерасторжимости договора» является существенным в договоре аренды, т.е. при досрочном, неоговоренном расторжении договора, арендатор обязан будет не только вернуть имущество и произвести выплаты уже начисленной арендной платы, но также уплатить будущую, еще не начисленную арендную плату, а потому он должен отражать в балансе не величину текущих обязательств (начисленная арендная плата), а общую сумму причитающейся арендной платы. Таким образом, арендатор обязан капитализировать, т.е. отражать на балансе, имущество, являющееся объектом подобного вида арендных сделок (вновь подчеркнем, что следование этому принципу позволяет также дать и более достоверную картину о заемном потенциале предприятия). Существенность требования неаннулируемости особенно отчетливо видна на примере с финансовой арендой – арендодатель в этом случае боится от возможности одностороннего расторжения договора арендатором, поскольку его финансовые потери могут быть весьма значительными.

В договорах операционной аренды подобное требование «нерасторжимости договора» не выступает в явном виде, а в некоторых случаях оно представляется абсурдным, например при договорах проката. В определенной степени этим объясняется то обстоятельство, что объект операционной аренды в настоящее время не отражается в балансе арендатора, что, как мы уже подчеркивали, идет вразрез с экономическим подходом; обязательства арендатора заключаются лишь в текущих, периодических начислениях арендной платы.

Что касается отечественного подхода к проблеме выбора балансодержателя при аренде, то несложно заметить, что *принцип экономического контроля*, с определенными оговорками принятый на Западе для идентификации активов компании, в России под-

менен *юридическим принципом*, т.е. «актив» трактуется как имущество, находящееся в собственности организации.

Например, в ст. 8 Закона «О бухгалтерском учете» от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ установлено, что «имущество, являющееся собственностью организации, учитывается обособленно от имущества других юридических лиц, находящихся у данной организации». На практике это реализуется путем введения системы забалансовых счетов (на балансе отражаем то, что принадлежит по праву собственности, на забалансовых счетах – то, что контролируем, чем располагаем, но на что такого права не имеем).

Однако, рассматривая форму отечественного баланса, мы сталкиваемся с рядом исключений из данного принципа. Во-первых, в активе баланса находится целый ряд статей, не являющихся даже имуществом (например, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, расходы будущих периодов). Во-вторых, в отдельных случаях современное отечественное законодательство позволяет учитывать на балансе активы, на которые у предприятия нет права собственности. Как уже отмечалось, объект имущества при финансовом лизинге может отражаться на балансе арендатора по соглашению сторон.

Имеющиеся на практике отступления от данного правила вызваны, как правило, не экономическими или учетными проблемами, а чисто формальными или конъюнктурными обстоятельствами. Например, в случае с финансовой арендой разработчики Закона «О финансовой аренде (лизинге)», в котором закреплено право арендатора на учет объекта лизинга на своем балансе, несомненно обратили внимание на достаточно жестко установленное в западном учете правило о капитализации объекта финансовой аренды арендатором, забывая при этом о существовании различий прежде всего в принципах формирования активов бухгалтерского баланса и подходов в определении понятий финансовой и операционной аренды.

Указанные противоречия между отечественным и англо-американскими подходами в классификации и учете арендных операций имеют значения еще и в связи с объявленным Правительством РФ переходом на Международные стандарты финансовой отчетности, при реализации которого ряд принципиальных несовпадений (например, выделение категории «финансовая аренда» в системе гражданского права) вряд ли представляется оправданными. Существование данных противоречий в некоторых случаях приводит к невозможности сопоставления учетной информации,

касающейся порядка отражения операций аренды в соответствии с отечественными и западными подходами. В следующих параграфах настоящей главы будут продемонстрированы подобные нестыковки, а также предложены способы их нивелирования, в том числе заключающиеся в построении корректной с экономической, бухгалтерской и правовой точек зрения модели сравнения и трансформации данных отечественного учета арендных операций в соответствии с принципами Международных стандартов финансовой отчетности.

4.2. Вопросы сопоставимости учетных данных арендных и лизинговых операций в отечественной и западной моделях учета

В предыдущем параграфе нами были обозначены возможные сложности в сопоставимости учетных и отчетных данных в связи с различающимися подходами к определению и классификации арендных операций в контексте российской и западных моделей учета. В частности, было показано, что даже терминологические несоответствия могут привести к тому, что одна и та же хозяйственная ситуация в разных моделях учета (отечественной и западной¹) получит различное отражение. Речь здесь идет прежде

¹ Термин «западная» достаточно часто используется в профессиональной литературе при оценке соответствия некоторой модели, способа оценки, метода учета и т.п., применяемых в России и в какой-либо экономически развитой стране. На самом деле этот термин весьма условен. Не следует понимать, что на Западе существует некая единая модель оценки и/или учета, которой в обязательном порядке следуют в каждой стране. Вспомним хотя бы о существовании англо-американской и континентальной моделей учета. Более того, национальные бухгалтерские стандарты даже в рамках одной модели могут существенно варьировать – например, в составе американского ГААП около 160 стандартов, британский ГААП насчитывает около 30 стандартов. В данном разделе, применяя термин «западная», мы хотим лишь идентифицировать некую модель учета, отличную от российской. Вместе с тем неявно подразумевается, что речь идет о модели, описанной системой Международных стандартов финансовой отчетности, хотя, и это будет видно из приводимых ниже рассуждений, логика изложения материала и получаемых выводов не изменятся, если под «западной» понимать, например, американскую модель. Подробнее о школах и моделях бухгалтерского учета см.: [Мюллер, Гернон, Миик; Соколов, 1996; Ковалев, 2004].

всего о проблеме выбора балансодержателя объекта аренды. Как мы уже убедились, для того чтобы объект аренды отражался на балансе арендатора в наиболее типичной для Запада англо-американской учетной модели, достаточным является соблюдение условиями сделки четырех критериев экономического плана. В отечественной модели учета возможность отражения имущества на балансе несобственника (арендатора, лизингополучателя) допускается лишь в случае, когда сделка между сторонами подпадает под определение лизинговой операции, прежде всего с точки зрения формального юридического подхода. Однако даже решение проблемы выбора балансодержателя имущества (заметим, проблемы в большей степени технической, нежели методологической) при арендной сделке не дает оснований говорить о полной сопоставимости учетных данных отечественной и западной моделей. Для того чтобы дать характеристику указанным противоречиям, вначале рассмотрим кратко одну из ключевых идей модели бухгалтерского учета, описанной системой международных стандартов финансовой отчетности. Таковой является так называемая *концепция достоверности и непредвзятости (true and fair view concept)*.

4.2.1. Концепция достоверности и непредвзятости¹

Как известно, совокупность сведений, накапливаемых в системе бухгалтерского учета хозяйствующего субъекта, наиболее объемна, хорошо структурирована, разнопланово информативна, а потому представляет собой исключительно важный элемент процесса принятия управленческих решений финансового характера в отношении данного субъекта. Не случайно к бухгалтерской информационной базе прямо или косвенно, рано или поздно проявляют интерес практически все лица, которым приходится участвовать в операциях, связанных с финансовыми и материальными потоками субъекта. Однако бухгалтерские данные по определению не могут быть равнодоступными. Причин тому много; одна из них достаточно очевидна – данные бухгалтерского учета содержат конфиденциальную информацию о производственных

¹ Дополнительную информацию о концепции достоверности и непредвзятости можно получить из работы [Ковалев, 2002].

затратах, причем в различных разрезах, о себестоимости продукции, финансовых обязательствах, активах и др. Между тем в общей совокупности лиц, определяющих судьбу фирмы, исключительно важное место принадлежит ее стратегическим инвесторам, без периодического информирования которых само существование фирмы может быть поставлено под сомнение. А потому вполне обоснованным выглядит идея подразделения информационной базы бухгалтерского учета на два компонента – публичный и конфиденциальный; первый олицетворяется с общедоступной отчетностью, второй – с внутрисистемными учетными данными. Именно в отношении первого компонента и была в свое время предложена концепция достоверности и непредвзятости.

Суть концепции в формальном плане исключительно проста и может быть выражена следующей сентенцией: отчетность хозяйствующего субъекта должна составляться таким образом, чтобы на нее можно было полагаться при принятии управленческих решений, имеющих отношение к данному субъекту. Эта концепция, предложенная в свое время британскими учеными, является основополагающей при составлении отчетности и ее подтверждении аудиторами, а исключительная значимость концепции подчеркивается ее включением в британское бухгалтерское законодательство. Достоверность означает, что приводимая в отчетности информация базируется на первичных и учетных данных, а способы их обработки в системе учета не противоречат действующему бухгалтерскому законодательству и принятым принципам учета; непредвзятость означает свободу от преднамеренных искажений и необоснованных предпочтений, т.е. в отличие от достоверности, имеющей очевидный оттенок демонстрации обоснованности отчетности с позиции неких формализованных критериев, непредвзятость в большей степени характеризует моральный аспект представления отчетных данных и профессиональную добросовестность. Иными словами, в понятии *true and fair view* первая компонента относится к количественному, формализуемому аспекту подготовки отчетности, вторая – к психологическому, морально-этическому (в профессиональном плане) и, естественно, неформализуемому аспекту. Тем не менее считается, что трактовка этой концепции более сложна, нежели раздельное толкование двух составных ее частей. Дело в том, что достоверность и непредвзятость – не столько количественная, сколько качественная характеристика отчетности; она, во-первых, не эквивалентна

точности и, во-вторых, имеет отношение к отчетности в целом, а не к отдельным ее статьям или показателям. Последнее утверждение принципиально важно с позиции методологии учета, а его смысл особенно выпукло проявляется, например, в разнообразии допустимых методов оценки. Так, в зависимости от того, какой метод оценки запасов (ФИФО, ЛИФО, средних цен и др.) применяется в компании, величина ряда отчетных показателей, в том числе и валюты баланса, может существенно варьировать; это тем не менее ни в коем случае не означает, что в каком-то варианте (вариантах) имеет место представление в отчетности недостоверных сведений. Иными словами, суть концепции достоверности и непредвзятости – в неоспоримом приоритете профессионального суждения бухгалтера как альтернативе бездумному следованию предписаниям бухгалтерских регулятивов. В российской монографической литературе можно встретиться и с иными переводами термина *true and fair view*.

Концепция достоверности и непредвзятости прямо или косвенно присутствует в бухгалтерских регулятивах в любой стране, отражена она и в Международных стандартах финансовой отчетности (МСФО). Как известно, целью составления финансовой отчетности является раскрытие для ее пользователей (инвесторов, собственников, поставщиков, лендеров, кредиторов и др.) информации о финансовом положении и его изменении, а также о результатах деятельности фирмы. Принятие экономических решений указанными лицами в любом случае осуществляется с учетом многих факторов, в том числе и полученных в ходе анализа отчетных форм. Безусловно, надо иметь в виду еще и административную, и конъюнктурную составляющие при ведении бизнеса, особенно во взаимоотношениях дочерних, зависимых и аффилированных компаний и лиц, однако для рядового участника бизнес-отношений именно данные, содержащиеся в публичной отчетности, фактически являются единственно доступной основой в принятии неспонтанного, более или менее аргументированного решения. Так, например, информация о финансовом положении компании (ликвидность, платежеспособность, экономические ресурсы и т.д.) на соответствующую дату приводится в бухгалтерском балансе, информация о результатах деятельности компании за период (прибыльность или убыточность) – в отчете о прибылях и убытках.

Совершенно очевидно, что в зависимости от способов обработки и представления учетной информации в отчетности, дан-

ные, содержащиеся в ее формах, могут претерпевать изменения, что влечет расхождения в оценке финансового положения компании, результатов ее деятельности и т.д. Причем не всегда причиной расхождений являются ошибки в ведении бухгалтерского учета. Например, в части трансформации финансовой отчетности, составленной по отечественным правилам учета, в формат, доступный для понимания иностранных контрагентов (можно упомянуть о форматах отчетности в соответствии с МСФО, американским *GAAP* или Четвертой директивой *ЕС*¹); неоднозначность трактовок отдельных бухгалтерских категорий и их несопоставимость могут привести к существенным различиям в оценке финансовой деятельности компании. В результате данного обстоятельства одна и та же операция, справедливо с правовой точки зрения отраженная в учете в соответствии с отечественными бухгалтерскими стандартами, при трансформации отчетности может существенно исказить финансовое положение и результаты деятельности компании и, в известном смысле, ввести пользователей отчетности в заблуждение.

То, что подобный факт не является каким-то надуманным, можно продемонстрировать на различных примерах², в том числе и на примере с оформлением и отражением в учете и отчетности операций аренды и лизинга. Заметим, что в отношении именно последней категории имеются значимые различия в технологии отражения в учете соответствующих операций. Кроме того, в последние годы лизинговые сделки получают в России все большее распространение, а потому возможность сопоставления логики ведения отечественной учетной и отчетной информации с общепринятыми на Западе принципами учета лизинговой деятельнос-

¹ О подходах к регулированию бухгалтерского учета см.: [Ковалев, 2004].

² Без какого-либо преувеличения можно утверждать, что во всех экономически развитых странах уже давно обсуждаются вопросы идентификации и нивелирования различий между национальными и международными бухгалтерскими стандартами; опубликованы и результаты соответствующих исследовательских проектов. В качестве примера упомянем о разработке известной аудиторско-консультационной фирмы *Deloitte Touche Tohmatsu*, посвященной обобщению различий между МСФО и американским *GAAP* (см.: [Ковалев, 2004, с. 703–714]). В России этой проблематикой всерьез пока еще не занимались. Тем не менее отдельные попытки уже предпринимались, в частности можно упомянуть об исследовании С.А. Николаевой (см.: [Международные и российские стандарты ...]).

ти представляет уже не только теоретический, но и практический интерес. Данное обстоятельство обусловлено рядом факторов, среди которых основное место занимает усиливающийся процесс интеграции нашей страны в мировую экономику и постепенное принятие основных принципов учета, устанавливаемых МСФО. Современные лизинговые компании, как правило, существуют не сами по себе, а являются членами различных финансово-промышленных групп или холдингов, которые параллельно с отечественным учетом, в основе своей все же ориентированном на налоговые аспекты финансово-хозяйственной деятельности, ведут учет и по МСФО. В связи с этим вопрос сопоставимости и корректности учетных данных для получения полной информации о финансовом положении компании и результатах ее деятельности приобретает важное практическое значение. Сразу же заметим, что каких-либо унифицированных, жестко и однозначно предопределенных рекомендаций в отношении нивелирования различий в технике учета арендных и лизинговых операций не существует, что предопределяется исключительным многообразием различных вариантов осуществления арендных и лизинговых сделок. А потому цель приводимых ниже рассуждений состоит не в полном и точном описании процедуры учета лизинга в соответствии с отечественным или западным подходом, и не в характеристике преимуществ или недостатков того или иного метода учета, а заключается в оценке сопоставимости учетных данных и их корректности для принятия управленческих решений.

4.2.2. МСФО и российское бухгалтерское законодательство: проблема сопоставимости финансового положения лизингодателя

Напомним прежде всего, что под финансовым лизингом понимается особый вид предпринимательской деятельности, предусматривающий инвестирование лизингодателем временно свободных или привлеченных финансовых ресурсов в приобретение имущества с последующей передачей его лизингополучателю на условиях финансовой аренды, при которой риски и вознаграждения от владения и пользования арендованным имуществом ложатся на арендатора (лизингополучателя). Уместно подчеркнуть,

что, рассматривая подобную сделку, мы добиваемся возможности в соответствии с отечественными и западными подходами применять единые принципы к выбору балансодержателя имущества. В этом случае арендатор (лизингополучатель) в соответствии с требованиями МСФО № 17 «Аренда» *должен* отражать предмет лизинга в *составе активов*. В соответствии с российским законодательством балансодержателем объекта финансового лизинга *может* выступать как *лизингополучатель*, так и *лизингодатель*, что как раз и уточняется в договоре лизинга. Говоря о финансовом лизинге здесь и далее в параграфе, будем иметь в виду сделку, удовлетворяющую следующим условиям: (а) составляющий ее договор аренды соответствует условиям и принципам финансовой аренды, изложенным в предыдущем параграфе; (б) по формальным признакам сделка относится к категории лизинговых операций как это определено в отечественном законодательстве¹.

Финансовый лизинг заключается, как правило, на весь амортизационный период арендуемого имущества и рассматривается как один из вариантов его приобретения (по окончании лизинга в большинстве случаев имущество переходит в собственность лизингополучателя), в то время как операционный лизинг характеризуется небольшими сроками, имущество неоднократно сдается в лизинг, поскольку возвращается лизингодателю.

В соответствии с Федеральным законом «О финансовой аренде (лизинге)» и Методическими указаниями об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга хозяйствующим субъектам, совершающим лизинговую сделку, т.е. потенциальным лизингодателю и лизингополучателю, предоставлена возможность самостоятельно выбрать, кто из них выступит в роли балансодержателя имущества. Подчеркнем, что проблема выбора балансодержателя имущества в основном имеет значение лишь при финансовом лизинге; при операционном лизинге, когда срок договора относительно небольшой, имущество с баланса его собственника не списывается. В соответствии с учетными подходами, принятыми на Западе, деление аренды на финансовую и опе-

¹ Второе условие исключительно важно прежде всего в сугубо формальном плане, поскольку только в том случае, когда арендная операция подпадает под определение финансовой аренды (лизинга), отечественным законодательством сторонам, заключающим договор, предоставляется право выбора балансодержателя имущества.

рационную имеет существенное значение для выбора балансодержателя имущества; в случае финансового лизинга сущность и финансовая реальность состоят в том, что именно лизингополучатель приобретает экономическую выгоду от использования арендованного имущества на протяжении большей части его срока полезной службы в обмен на обязательство платить за это сумму, сопоставимую со стоимостью актива. Именно поэтому, несмотря на то что юридическим собственником имущества выступает лизингодатель, фактически все выгоды от использования актива получает лизингополучатель, а кроме того, он несет и все риски, связанные с содержанием арендованного имущества, что дает ему право выступать в роли экономического собственника. В силу вышеизложенного требование МСФО заключается в том, что единственным балансодержателем имущества при финансовом лизинге должен быть лизингополучатель.

Несмотря на многочисленные аргументы о необходимости учета объектов финансового лизинга на балансе экономического собственника, т.е. лизингополучателя, в России и в отношении операций лизинга продолжают следовать традиции отражения арендованного имущества на балансе юридического собственника, в нашем случае – лизингодателя. Ситуация во многом объясняется конъюнктурными соображениями; если для финансирования приобретения имущества лизинговая компания использовала банковский кредит, условие о балансодержателе имущества определяется кредитором сделки (финансовым донором), и в этом случае предпочтительным является баланс заемщика, т.е. лизингодателя.

При отражении объекта лизинговой сделки в учете лизингодателя его баланс выглядит следующим образом: в активе представлено лизинговое имущество, в пассиве отражаются заемные средства, взятые на покупку указанного имущества, либо собственные источники финансирования (табл. 4.2).

Таблица 4.2

**Фрагмент структуры баланса лизингодателя
(имущество на балансе лизингодателя)**

АКТИВ	ПАССИВ
Стоимость сданного в лизинг имущества	Обязательства по кредитам, взятым для приобретения имущества

Рассматривая обособленно один произвольный лизинговый контракт, можно заметить, что с течением времени указанное лизинговое имущество амортизируется (т.е. его остаточная стоимость в активе баланса уменьшается), а задолженность по кредиту, взятому на приобретение данного оборудования и показанная в пассиве баланса, снижается. Таким образом, при доведении отдельной сделки лизинга до логического конца и обособленном его рассмотрении баланс лизингодателя в части данной сделки представлен следующим образом: в активе – денежные средства после уплаты всех налогов и осуществления текущих затрат (комиссионное вознаграждение), в пассиве – прибыль лизингодателя.

В соответствии с требованиями МСФО имущество при финансовой аренде отражается на балансе экономического собственника (т.е. лица, непосредственно контролирующего его) – в нашей ситуации лизингополучателя, а потому у лизингодателя это имущество списывается с баланса в полном объеме. Общая сумма лизинговых платежей отражается в составе дебиторской задолженности в активе баланса, а разница между суммой дебиторской задолженности и стоимостью имущества относится в пассив баланса и отражается по статье «Доходы будущих периодов» (в англоязычном представлении при буквальной транскрипции – «Неполученный доход» – «*Unearned income*») (табл. 4.3).

Т а б л и ц а 4.3

**Фрагмент структуры баланса лизингодателя
(имущество на балансе лизингополучателя)**

АКТИВ	ПАССИВ
Дебиторская задолженность (общая сумма лизинговых платежей к поступлению)	Доходы будущих периодов (маржа лизингодателя, т.е. фактическая разница между суммой к получению по договору лизинга и осуществленной инвестицией)
	Обязательства по кредитам, взятым для приобретения имущества

Таким образом, одна и та же операция при использовании методов учета, определяемых отечественными стандартами и требованиями МСФО, приводит к определенному искажению оценок финансового положения компании. Рассматривая баланс лизинговой компании, составленный в соответствии с требованиями отечественных стандартов учета (имущество на балансе

собственника), можно обратить внимание на чрезвычайно низкие показатели ликвидности. Действительно, практика деятельности лизинговых компаний показывает, что величина денежных средств, которыми располагает компания в каждую конкретную единицу времени, относительно невелика в сравнении с ее совокупными обязательствами. Более того, способность лизингодателя погашать кредиты, взятые на приобретение лизингового имущества, часто напрямую увязывается с графиком платежей от лизингополучателя. В связи с этим величина денежных средств, которыми располагает компания, достаточна только для удовлетворения обязательств в текущем отчетном периоде (например, месяц). Поэтому значение коэффициента абсолютной ликвидности (напомним, это – соотношение денежных средств с краткосрочными пассивами, подлежащими погашению в течение ближайшего года), как правило, чрезвычайно мало. Более того, менее жесткие коэффициенты ликвидности (коэффициенты быстрой и текущей ликвидности) по своим абсолютным значениям нередко могут быть близки к коэффициенту абсолютной ликвидности. Структура баланса лизинговой компании предполагает, как правило, отсутствие дебиторской задолженности (ее наличие подразумевает просрочку в платежах от лизингополучателя в соответствующий отчетный период); так же невелики и материально-производственные запасы компании в силу специфики ее деятельности.

При анализе баланса компании, составленного в соответствии с требованиями МСФО, картина несколько меняется. Поскольку трансформация отчетности никоим образом не оказывает влияния на реальные денежные потоки, совершенно очевидно, что показатели остатка денежных средств не меняются, а следовательно, коэффициент абсолютной ликвидности также не претерпевает изменений. Совсем иначе обстоят дела с коэффициентами быстрой и текущей ликвидности. В соответствии с правилами составления финансовой отчетности дебиторская задолженность как сумма к поступлению (в нашем случае общая сумма лизинговых платежей) должна подразделяться на краткосрочную (к поступлению в течение года) и долгосрочную. Таким образом, оборотные активы лизингодателя включают величину лизинговых платежей, которые должны поступить в течение года.

Очевидно, что очередной лизинговый платеж включает предусмотренную договором сумму в погашение «тела» кредита, ко-

торую необходимо выплатить за соответствующий период, а также величину процентов, различных налогов и комиссионное вознаграждение лизингодателю. Поскольку на практике «тело» кредита занимает до 60–70% в общей структуре лизингового платежа, соотнесение его с краткосрочными пассивами (кредиты на приобретение лизингового имущества к возврату в течение года) дает весьма устойчивые значения показателей ликвидности (в среднем выше 1,5 для обоих коэффициентов), кардинальным образом отличающиеся от значений этих же показателей в случае, когда имущество учитывается на балансе лизингодателя.

4.2.3. МСФО и российское бухгалтерское законодательство: проблема сопоставимости финансового результата лизингодателя

Помимо определенного искажения финансового положения трансформация отчетности также изменяет оценку результатов деятельности лизинговой компании за соответствующий период. Если искажение финансового положения в нашем случае не является критичным для принятия решений (соответствующие коэффициенты – это всего лишь аналитические показатели), то оценка бизнеса, его прибыльности или убыточности, несомненно, имеет существенно большее значение.

В случае отражения имущества на балансе лизингодателя его выручка от реализации лизинговых услуг за отчетный период (месяц) представляет собой лизинговый платеж, приходящийся в соответствующий месяц. Себестоимость формируется из начисленной амортизации на лизинговое оборудование, процентов по кредиту и иных затрат по текущей деятельности. Таким образом, суммарная выручка лизинговой компании представляет собой всю сумму лизингового платежа по договору.

В соответствии с требованиями МСФО лизинговые платежи, поступающие лизингодателю при финансовой аренде, не учитываются в составе выручки, а рассматриваются как платежи в погашение дебиторской задолженности. По мере ее погашения соответствующая часть суммы, учитываемой на счете «Доходы будущих периодов», переносится в прибыль текущего периода и по сути представляет собой выручку, отражаемую в отчете о прибылях и убытках. Для определения выручки от реализации в теку-

щем периоде в западной учетной практике используется показатель «внутренняя норма прибыли» (*Internal Rate of Return, IRR*). Приходящий лизинговый платеж рассматривается частично как платеж в погашение инвестиционных затрат лизингодателя (стоимость оборудования), а частично – как маржа лизингодателя (его доход). Используя показатель *IRR*, лизингодатель определяет выручку в соответствующем текущем периоде путем его умножения на сумму чистой инвестиции. В первый период сумма чистой инвестиции равна стоимости имущества. Разница между суммой лизингового платежа и определенной с помощью *IRR* выручки рассматривается как платеж в погашение инвестиции следующего периода (сумма возмещения стоимости имущества). В дальнейшем ситуация повторяется по так называемому методу «депозитной книжки»¹. Из приведенного выше следует, что выручка лизингодателя носит переменный характер даже при равных лизинговых платежах и со временем уменьшается вследствие уменьшения суммы чистых инвестиций лизингодателя.

Концептуальное различие между российской и западной моделями учета в части отражения операций финансового лизинга приводит к существенным несовпадениям финансового результата у лизингодателя и соответственно издержек у лизингополучателя. Для характеристики воспользуемся данными следующего примера.

Пример 4.1

1. Лизингодатель сдает в финансовый лизинг имущество стоимостью 1 180 000 руб. (в том числе НДС – 118 000 руб.).

2. Срок лизинга – 5 лет.

3. В течение срока лизинга лизингополучатель уплачивает платежи общей суммой 1 770 000 руб. (в том числе НДС – 270 000 руб.). Уплата производится равномерными платежами раз в год по 354 000 руб. (в том числе НДС – 54 000 руб.).

4. Для финансирования приобретения имущества лизингодатель использовал банковский кредит на срок лизинга, предусматривающий равномерное погашение раз в год по 236 000 руб. Процентная ставка за пользование кредитом составляет 10% годовых.

¹ Подробнее о критериях оценки инвестиционных проектов, к которым как раз и относится критерий *IRR*, а также о дисконтировании и методе депозитной книжки см. в работе [Ковалев, 1999].

5. Амортизация имущества начисляется равномерно по ставке 20% годовых, т.е. срок лизинга совпадает со сроком амортизации имущества; по окончании лизинга лизингополучателю передается актив с остаточной стоимостью, равной нулю.

6. Для удобства восприятия предположим, что текущие затраты лизингодателя отсутствуют.

7. Налог на прибыль рассчитывается по ставке 24% от прибыли отчетного года.

Рассмотрим различные варианты отражения объекта лизинговой сделки.

Вариант 1. Имущество отражается на балансе лизингодателя (это наиболее распространенный вариант в отечественной хозяйственной практике).

Выручка лизингодателя представляет собой сумму лизингового платежа без НДС, т.е. 300 000 руб. ежегодно. Затраты лизингодателя состоят из амортизационных отчислений (при равномерном характере начислений – 200 000 руб. ежегодно) и процентов за пользование кредитом, которые при периодическом возврате кредита уменьшаются. Расчет финансового результата лизингодателя и налога на прибыль приведен в табл. 4.4.

Таблица 4.4

**Расчет финансового результата лизингодателя при
отражении имущества на его балансе (русская традиция)**

(руб.)

№ п/п	Наименование	Годы				
		2004	2005	2006	2007	2008
1.	Выручка (без НДС)	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
2.	Амортизационные отчисления	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
3.	Сумма долга по кредиту	1 180 000	944 000	708 000	472 000	236 000
4.	Ежегодная сумма погашения	236 000	236 000	236 000	236 000	236 000
5.	Проценты за кредит	118 000	94 400	70 800	47 200	23 600
6.	Финансовый результат	-18 000	5 600	29 200	52 800	76 400
7.	Налог на прибыль	-	1 344	7 008	12 672	18 336

Из табл. 4.4 следует, что суммарная прибыль лизингодателя 146 000 руб. (разница между общей суммой лизинговых платежей без НДС (1 500 000 руб.), суммой процентов за пользование кредитом (354 000 руб.) и суммой амортизационных отчислений

(1 000 000 руб.)). В то же время лизингодатель генерирует ее неравномерно; финансовый результат изменяется скачкообразно. Лизинговый платеж и сумма амортизационных отчислений в каждом отчетном периоде неизменна; по мере погашения кредита происходит уменьшение суммы начисляемых банковских процентов. Вначале, когда сумма процентов за пользование кредитом велика, лизингодатель признает убыток в первый год сделки. Начиная со второго года лизингодатель генерирует положительный финансовый результат и начинает платить налог на прибыль.

Вариант 2. Объект лизинговой сделки учитывается в соответствии с требованиями МСФО.

Как уже отмечалось, суммарной выручкой лизингодателя будет являться разница между суммой лизинговых платежей и стоимостью имущества, т.е. в условиях нашего примера – 500 000 руб. Для определения выручки в каждом отчетном периоде необходимо рассчитать показатель *IRR* по следующей формуле:

$$\sum_{k=1}^n \frac{CF_k}{(1+r)^k} = IC,$$

где CF_k – лизинговый платеж в k -м периоде;

k – количество лизинговых платежей;

n – продолжительность действия договора лизинга (число лет);

IC – капитальные вложения.

Подставив в приведенное уравнение данные нашего примера, найдем, что $IRR = 15,24\%$. Данный показатель имеет следующий экономический смысл. По сути *IRR* представляет процентную ставку, которую лизингодатель получает на сделанную им инвестицию; если лизингодатель имеет возможность привлечь кредитные ресурсы для финансирования данной сделки под меньший процент, чем значение *IRR*, то сделка является прибыльной для лизингодателя. В нашем примере величина банковского процента составляет 10%, что обеспечивает лизингодателю прибыль при условии отсутствия иных расходов.

Выручка в 2004 г. составляет величину, равную произведению показателя *IRR* на сумму первоначальной инвестиции (1 000 000 руб.). Разница между суммой поступления от лизингополучателя и суммой выручки идет в погашение инвестиции, таким образом, выручка в следующем отчетном периоде будет меньше. В структуре затрат лизингодателя амортизация отсутствует

(балансодержателем выступает лизингополучатель), таким образом, финансовый результат формируется из разницы между выручкой, рассчитанной по вышеуказанной методике, и банковскими процентами. Данный расчет приведен в табл. 4.5.

Таблица 4.5

**Расчет финансового результата лизингодателя
в соответствии с требованиями МСФО**

(руб.)

№ п/п	Наименование	Годы				
		2004	2005	2006	2007	2008
1.	Сумма в погашение дебиторской задолженности	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
2.	Величина текущей инвестиции	1 000 000	852382,37	682270,42	486236,40	260350,26
3.	Выручка в соответствии с МСФО (IRR ? стр. 2)	152382,37	129888,05	103965,98	74093,86	39669,74
4.	Сумма в погашение инвестиции следующего отчетного периода (стр. 1 – стр. 3)	147617, 63	170111,95	196034,02	225906,14	260330,26
4.	Ежегодная сумма погашения кредита	236 000	236 000	236 000	236 000	236 000
5.	Проценты за кредит	118 000	94 400	70 800	47 200	23 600
6.	Финансовый результат	34382,37	35488,05	33165,98	26893,86	16069,74
7.	Налог на прибыль	8251,77	8517,13	7959,84	6454,53	3856,74

Сравнивая оба варианта, можно заметить, что общая сумма прибыли и в первом, и во втором случае за весь срок лизинга составляет 146 000 руб. На самом деле различий в общем (по истечении пяти лет) финансовом результате и в отечественном и в западном варианте быть не может. Таким образом, прибыль лизингодателя формируется по-разному в зависимости от того, какие стандарты учета, российские или международные, принимаются во внимание; а именно схемы формирования прибыли таковы:

- при отражении объекта лизинговой сделки в соответствии с отечественным законодательством:

$$\text{Прибыль} = \text{Выручка от реализации} - \text{Амортизация} - \\ - \text{Проценты за кредит};$$

• при отражении объекта лизинговой сделки в соответствии с МСФО:

$$\text{Прибыль} = \text{Валовая маржа} - \text{Проценты за кредит}.$$

В свою очередь, валовая маржа лизингодателя как раз и составляет разницу между суммой лизинговых платежей и суммой инвестиции, равной стоимости имущества. Различия заключаются в признании текущего финансового результата в каждом отчетном периоде. В соответствии с отечественным подходом в нашем примере текущий финансовый результат по мере уменьшения банковских процентов из убытка трансформируется в прибыль, а в соответствии с требованиями МСФО лизингодатель признает прибыль в любой отчетный период.

В первый год лизингодатель в соответствии с отечественным подходом признавал убыток и поэтому справедливо не платил налог на прибыль. Начиная с 2005 г. лизингодатель признает «сверхприбыль» (уменьшились проценты за кредит в текущем периоде). В конечном итоге суммарная прибыль превысила размер накопленного убытка, и лизингодатель определяет в учете некую «нормальную прибыль» (146 000 руб.). Налоговые отчисления в бюджет в 2005–2008 гг. лизингодатель производит со «сверхприбыли»; именно поэтому реальная налоговая ставка для лизингодателя по данной сделке, т.е. отношение суммы налога на прибыль к общей сумме прибыли, составит 26,96%. Таким образом, различия в методике организации учета лизинговых операций приводят к несопоставимости учетных данных в части финансового результата в отдельных отчетных периодах.

В результате осуществления мероприятий по трансформации финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО произошло искажение информации о финансовом положении компании и результатах ее деятельности, причем эти искажения различаются по силе своей значимости.

Следует отметить, что в отношении финансового положения можно говорить о существовании различий не критического характера (сами по себе коэффициенты, характеризующие финансовое положение, в зависимости от специфики деятельности могут варьировать достаточно сильно). И все же интерпретация

финансового положения лизинговой компании в соответствии с подходом, определяемым МСФО, более корректна. Существование одинакового коэффициента абсолютной ликвидности как в западном, так и в отечественном подходе, безусловно, вызвано тем, что трансформация отчетности в целом не затрагивает денежные потоки. Низкий показатель данного коэффициента объясняется спецификой деятельности лизинговой компании; расчеты на погашение обязательств строятся на основе будущих поступлений от лизингополучателя, поэтому в каждый конкретный момент времени денежных средств лизингодателя совершенно недостаточно для погашения кредитных обязательств в течение года.

Существенное различие значений коэффициентов быстрой и текущей ликвидности при разных подходах учета вызвано тем, что при трансформации отчетности в соответствии с требованиями МСФО в состав оборотных активов включается дебиторская задолженность, платежи по которой должны поступить в течение года при неизменном уровне кредитных обязательств. При отражении имущества на балансе лизингодателя (отечественный подход) особенности процедуры бухгалтерского учета не позволяют выделить в составе учетных объектов актива сумму платежей, которая должна поступить лизингодателю. В данной ситуации говорить о дебиторской задолженности лизингополучателя в балансе лизингодателя можно лишь в контексте просроченного платежа, но не будущих поступлений.

В отношении финансового результата различия в его оценках куда более критичны. Несмотря на то что в целом финансовый результат в обоих случаях совпал по истечении сделки, внутри по периодам расхождения весьма значительны, а иногда совершенно категоричны (первый и последний годы). Если речь идет о постоянной хозяйственной деятельности лизингодателя (компания заключает новые сделки, старые контракты постепенно выбывают), совпадение общего финансового результата при разных методиках ведения учета возможно лишь после того, как закончится последняя сделка, поэтому информационное содержание отчетности какого-либо одного периода или нескольких периодов подряд весьма различно. Например, в нашем случае разница в оценке финансового результата в первый год превышает 50 000 руб., что составляет более одной трети от общей суммы прибыли по сделке.

4.2.4. Причины несопоставимости учетных данных

По результатам проведенного анализа мы установили, что применение различных методик учета лизинговых операций привело к расхождениям в оценке финансового положения лизингодателя и результатов его деятельности. Попытаемся определить причины указанных расхождений и выявить более точный и более корректный вариант отражения учетной информации.

Несомненно, что первое значительное отличие в методике ведения учета лизинговых операций заключается в выборе балансодержателя имущества (выше упоминалось, что отечественная хозяйственная практика ведения лизинговых сделок в большей степени предпочитает учет имущества на балансе собственника – лизингодателя, в то время как требования МСФО заключаются в постановке имущества на баланс лизингополучателем). В то же время действующим отечественным законодательством предусмотрен также вариант учета лизингового имущества на балансе лизингополучателя, т.е. формально условие о балансодержателе имущества при финансовом лизинге в соответствии с требованиями МСФО может быть соблюдено и на основе существующих отечественных нормативно-правовых актов. В этом случае согласно правилам ведения учета задолженность по лизинговым платежам в соответствии с договором отражается в составе дебиторской задолженности лизингодателя. Порядок ее учета и деления на краткосрочную и долгосрочную аналогичен подходам, применяемым в соответствии с требованиями МСФО. Таким образом, изменение балансодержателя имущества, что допускается отечественным законодательством (это должно быть прописано в договоре), совершенно очевидно, устраняет расхождения в оценках финансового положения.

Однако при оценке результатов деятельности компании, в случае простой смены балансодержателя имущества и ведения учета в соответствии с требованиями отечественного законодательства, сопоставимости достичь не удастся. В соответствии с п.6 Указаний об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга (приказ Минфина России от 17 февраля 1997 г. № 15), если по условиям договора лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, то причитающаяся по договору лизинга сумма лизингового платежа, поступившая в отчетном периоде, отражается по кредиту счета 76 «Расчеты с разными де-

биторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств. Одновременно разница, учитываемая на счете 98 «Доходы будущих периодов» (разница между общей суммой лизинговых платежей и стоимостью лизингового имущества) списывается с этого счета в корреспонденции с кредитом счета 99 «Прибыли и убытки», *в части, приходящейся на сумму лизингового платежа*. В условиях нашего примера на счете 98 «Доходы будущих периодов» отражается сумма 500 000 руб. (без НДС), которая по мере поступления лизинговых платежей *в соответствующем процентном отношении* переносится на финансовый результат. Поскольку лизинговые платежи уплачиваются равномерно в течение пяти лет, то и ежегодная в нашем примере сумма списания со счета 98 «Доходы будущих периодов» (по сути, но не по названию выручка лизингодателя) составляет 100 000 руб. (без НДС). Расчеты финансового результата у лизингодателя при учете лизингового имущества на балансе лизингополучателя приведены в табл. 4.6.

Таблица 4.6

Расчет финансового результата лизингодателя при учете имущества на балансе лизингополучателя (русская традиция)

(руб.)

№ п/п	Наименование	Годы				
		2004	2005	2006	2007	2008
1.	Сумма в погашение дебиторской задолженности	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
2.	Остаток, учитываемый на счете 98 «Доходы будущих периодов» (без НДС)	400 000	300 000	200 000	100 000	–
3.	Переносимая на финансовый результат сумма («выручка» текущего периода) (без НДС)	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
4.	Ежегодная сумма погашения кредита	236 000	236 000	236 000	236 000	236 000
5.	Проценты за кредит	118 000	94 400	70 800	47 200	23 600
6.	Финансовый результат	–18 000	5 600	29 200	52 800	76 400
7.	Налог на прибыль	–	1 344	7 008	12 672	18 336

Сопоставляя данные из табл. 4.4 и табл. 4.6, видим, что финансовый результат, а соответственно и налоговые обязательства в обоих случаях, т.е. при учете лизингового имущества на балан-

се лизингодателя и на балансе лизингополучателя, идентичны. **Изменение балансодержателя имущества не накладывает принципиальных изменений на порядок признания выручки.** Если при учете имущества на балансе лизингодателя его выручка представляла собой периодические лизинговые платежи, из которых потом вычиталась стоимость имущества (амортизация), то в случае, когда имущество учитывается на балансе лизингополучателя, валовая маржа лизингодателя (разница между суммой лизинговых платежей и стоимостью имущества) определяется сразу и постепенно переносится на финансовый результат пропорционально поступающим платежам. Естественно, что финансовый результат в конечном итоге, а также в текущих отчетных периодах будет идентичен.

Таким образом, вследствие различий в порядке учета операций лизинга в соответствии с требованиями отечественного законодательства и требованиями МСФО при осуществлении трансформации отчетности лизингодателя **весьма существенно искажается информация о результатах его деятельности.** Если рассматривать лизинговую сделку обособленно, то в целом финансовый результат по истечении срока лизинга и в отечественном, и в западном подходе идентичен; различия наблюдаются при определении финансового результата в каждом отдельном отчетном периоде. Выбор балансодержателя имущества в соответствии с требованиями Указаний об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга (приказ Минфина России от 17 февраля 1997 г. № 15) какого-либо значения для сопоставимости оценки финансового результата с подходами, изложенными в МСФО, не имеет и не может иметь, поскольку принципы определения выручки лизингодателя и в первом и во втором варианте идентичны.

К сожалению, следует отметить, что подходы к отражению учетной информации при финансовой аренде (лизинге) в соответствии с МСФО более корректны, в том числе и с экономической точки зрения, чем отечественная практика ведения учета. МСФО рассматривают финансовую аренду (лизинг) как инвестиционную деятельность, при которой лизингодатель стремится получить определенный процент на осуществленную им инвестицию (аналог банковского процента). Именно этот процент, а не вся сумма платежей справедливо признается выручкой лизингодателя. По мере получения лизинговых платежей, тем самым постепенного погашения инвестиции, сумма процентов уменьшается и выручка

лизингодателя снижается. Помимо экономической корректности такого подхода нельзя не отметить также возможные налоговые аспекты учета лизинговых операций. Выручка лизингодателя в рамках обособленной сделки максимальна в начале договора, т.е. как раз тогда, когда и затраты его (банковские проценты, если для финансирования приобретения лизинга используется кредит) велики. В результате у лизингодателя, ведущего учет в соответствии с требованиями МСФО, отсутствуют резкие колебания финансового результата, что положительно отражается на налоговых расчетах. Лизингодатель в течение всего срока лизинга получает некую «нормальную» прибыль, с которой платит налог нарастающим итогом. Применяя отечественный подход к учету лизинга и некорректно спланировав платежи (в нашем примере платежи осуществляются равномерно, без корректировки на снижение процентов), можно получить вначале убыток, а затем «сверхприбыль», на которую и будет начислен налог. В нашем примере сумма налога на прибыль в соответствии с отечественным подходом больше налога на прибыль в соответствии с требованиями МСФО на 12,32%.

В заключение параграфа отметим, что полной сопоставимости учетных данных (в части операций аренды (лизинга)) при существующей законодательной базе добиться невозможно, в связи с чем оценка финансовой деятельности компании при трансформации отчетности из отечественного в зарубежный формат может существенно измениться. Тем не менее далее приведем одну из возможных методик трансформации отчетности лизингодателя в соответствии с принципами МСФО.

4.3. Проблема трансформации отчетности в соответствии с требованиями МСФО

4.3.1. Логика действий по осуществлению трансформации отчетности

Выше нами в целом были идентифицированы два основных расхождения между отечественной бухгалтерской процедурой и требованиями МСФО в отношении организации учета операций финансовой аренды: (а) различия в подходах к выбору балансо-

держателя имущества и (б) различия в порядке начисления и признания арендных (лизинговых) платежей. Указанные нестыковки, как уже отмечалось, могут приводить к значимым расхождениям в оценке финансового положения организации, а также результатов ее деятельности, что позволяет отнести их к категории *существенных* различий между отечественной практикой и положениями МСФО, т.е. различий, нивелирование которых приводит к кардинальной перестройке всей бухгалтерской процедуры организации. Для того чтобы более корректно представлять последовательность действий в методике трансформации финансовой отчетности и глубину необходимых преобразований, приведем один из достаточно общих вариантов структурирования возможных различий между отечественными положениями по бухгалтерскому учету и стандартами МСФО. Представляется, что все существующие в настоящее время нестыковки и различия можно объединить в три большие группы.

В *первую группу* можно отнести объекты и процедуры, при ведении бухгалтерского учета которых различия между отечественной практикой и положениями МСФО не имеют принципиального значения, а нивелирование возможных нестыковок носит скорее «косметический» характер, обусловленный применяемой практикой ведения учета, традициями, техникой расчетов и т.д. В качестве примера можно привести методику и порядок начисления амортизации. Выбор способа начисления или продолжительности периода амортизации – вопрос дискуссионный, но не принципиальный с точки зрения экономического содержания данной операции. Правда, следует отметить, что различные подходы к начислению амортизации все же могут приводить к весьма существенным расхождениям в признании финансового результата и различиям в структуре баланса в отдельном отчетном периоде, и это необходимо учитывать при трансформации отчетности. Однако подобные несоответствия между отечественными стандартами и положениями МСФО все же не имеют под собой объективных экономических различий, позволяющих говорить о методологическом приоритете или превосходстве того или иного подхода. В качестве еще одного примера можно привести межстрановые различия в подходах к списанию гудвилла (в российском нормативном хозяйстве – деловой репутации).

Во *вторую группу* можно отнести отдельные объекты или процедуры, которые в отечественном учете либо не выделены долж-

ным образом, либо не раскрыты так, как это предусмотрено в МСФО. В данной ситуации корректно говорить о не всегда применяемых в отечественной практике тех или иных основополагающих постулатах и/или принципах, предъявляемых к составлению отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Например, это относится к различиям в методиках отражения в учете отдельных резервов (по сомнительным долгам, по ценным бумагам и т.д.). Речь не идет о том, что в отечественной системе учета отсутствует такая категория, как «резерв», скорее можно говорить, например, о достаточно своеобразной трактовке отдельных основополагающих принципов бухгалтерского учета – в частности, принципа осмотрительности, предполагающего, как известно, больший акцент в сторону убытков и обязательств, нежели прибылей и активов. Так, согласно отечественным регулятивам резерв по сомнительным долгам создается по результатам инвентаризации на последний день отчетного периода, т.е. по факту, тогда как, например, в международной практике помимо прямого списания просроченного долга на результаты отчетного периода (в течение отчетного периода подобные долги обособляются, накапливаются на отдельном счете и на дату составления отчета списываются) предусматриваются и другие варианты учета расчетов с дебиторами, а именно формирование резерва по сомнительным долгам в процентах от объема реализации или дебиторской задолженности (иными словами, акцент делается не на ретроспективу, а на перспективу)¹.

Можно привести и такой пример. В МСФО 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы» упоминается о возможности формирования резерва на затраты по реструктуризации компании; подобная категория в отечественной системе учета даже не упоминается.

¹ Обосновывая целесообразность создания резерва по сомнительным долгам в качестве альтернативы списания фактически просроченного долга, обычно приводят следующие аргументы: подобный вариант позволяет, во-первых, в рамках отчетного периода более строго следовать принципу сопоставления доходов с расходами, эти доходы обусловившими, и, во-вторых, избегать фактического завышения отчетной суммы дебиторской задолженности, т.е. приукрашивания текущего финансового положения фирмы. Вот почему крупные западные фирмы, как правило, не пользуются методом списания просроченных долгов по факту, а делают резерв по упомянутой методике [Hawkins, p. 345].

При трансформации отчетности, предусматривающей элиминирование нестыковок второй группы, несмотря на кажущуюся сложность подобной процедуры, экономическое содержание статей и всего отчета в целом, как правило, не меняется существенным образом (безусловно, возможны и исключительные ситуации) и опять-таки сводится к корректировке финансового результата.

В *третью группу* следует отнести существенные различия между требованиями МСФО и российскими стандартами, выражающиеся в отсутствии в отечественной практике учета тех или иных учетных объектов или применении учетных процедур, не согласующихся по существенным моментам с положениями МСФО. Различия данной группы достаточно сложно устранимы при трансформации отчетности, поскольку требования российских стандартов и МСФО для подобных объектов и процедур могут значительно отличаться друг от друга, в том числе и по экономическому содержанию.

До недавнего времени ярким примером существования подобных противоречий было отсутствие в российской практике учета таких учетных объектов, как «отложенный налог» и «расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы»; в настоящее время эти объекты охарактеризованы в бухгалтерских регулятивах и введены в систему учета приказом Минфина России от 7 мая 2003 г. № 38н «О внесении дополнений и изменений в План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцию по его применению».

Другим примером, который затрагивает не столько отсутствие в российских стандартах учетного объекта, определяемого в соответствии с требованиями МСФО, сколько несоответствие учетных процедур, как раз и является учет арендованного имущества. Концептуальное различие российской и западной моделей учета в части отражения операций финансовой аренды приводит к существенным корректировкам баланса и отчета о прибылях и убытках при трансформации отчетности в соответствии с требованиями МСФО.

В наиболее общем виде последовательность процедуры трансформации отчетности у участников договора аренды (лизинга) сводится к решению двух основополагающих моментов. Во-первых, трансформируя отчетность организации, принимающей участие в арендной сделке, нужно определить балансодержателя иму-

щества в соответствии с требованиями МСФО и при необходимости произвести корректировку в разделе внеоборотных активов. Во-вторых, применяемый в МСФО подход к начислению арендных (лизинговых) платежей требует серьезных изменений в порядке признания в отечественном учете выручки от аренды (лизинга) для арендодателя (лизингодателя) и соответственно затрат у арендатора (лизингополучателя). Таким образом, существенной корректировке будут подвергнуты такие формы отчетности, как баланс и отчет о прибылях и убытках. Иные формы непосредственно в процедурах по трансформации отчетности участия не принимают, а такая форма, как отчет о движении денежных средств, вообще не изменится¹.

Как было показано в предыдущем параграфе, наиболее сложный вариант трансформации отчетности возникает в той ситуации, когда сделка признается в соответствии с требованиями МСФО операцией финансовой аренды, требующей отражения имущества на балансе арендатора (лизингополучателя) и особого порядка в начислении и признании в учете арендных (лизинговых) платежей. В случае операционной аренды (лизинга) серьезных отличий в отечественной бухгалтерской процедуре от требований МСФО не существует; отечественные стандарты и стандарты МСФО одинаково подходят к вопросу выбора балансодержателя имущества (во всех случаях арендодатель) и порядку учета арендных (лизинговых) платежей (платеж признается для арендодателя выручкой, а для арендатора соответствующим расходом в текущем периоде).

В российских стандартах не применяется деление аренды на операционную и финансовую, как это определено рекомендациями МСФО, в связи с чем достаточно распространенной является ситуация, когда сделка признается финансовой арендой в соответствии с требованиями МСФО, но применительно к российским стандартам учет данной операции должен осуществляться как учет аренды операционной. Это обстоятельство имеет весьма важ-

¹ Это обстоятельство объясняется тем, что информация, которая содержится в некоторых дополнительных формах отчетности, формируется в основном на базе балансовых данных и данных отчета о прибылях и убытках. Что касается, например, отчета о движении денежных средств, то он не меняется, поскольку трансформационные процедуры не затрагивают денежные потоки.

ное значение, поскольку требования МСФО заключаются в безоговорочном учете объекта финансовой аренды на балансе арендатора, а также в признании суммы арендной платы как состоящей из «финансовых расходов и уменьшения непоплаченного обязательства» [Международные стандарты финансовой отчетности, с. 389]¹. В этой ситуации при трансформации отчетности существенным корректировкам подвергаются отдельные разделы баланса, а также отчет о прибылях и убытках.

Следует подчеркнуть, что проблема трансформации отчетности имеет особо важную роль прежде всего в отношении организации-арендатора (лизингодателя). В данной ситуации речь идет не о методологических аспектах процедуры трансформации и ее влияния на финансовое положение и финансовый результат сторон, а скорее о хозяйственной практике осуществления операций аренды (лизинга). Действительно, мероприятия по смене балансодержателя имущества и изменению процедуры признания платежей, осуществляемые в ходе трансформации, затрагивают системы учета как арендодателя (лизингодателя), так и арендатора (лизингополучателя). Тем не менее практика проведения подобных операций приводит к тому, что степень существенности трансформационных изменений для участников арендной (лизинговой) сделки может быть различна. Арендатор (лизингополучатель), взявший в аренду (лизинг) имущество и в соответствии с действующими положениями отечественного учета не ставящий его к себе на баланс, при трансформации отчетности в соответствии с требованиями МСФО должен учитывать его (имущество) в составе активов. Соответственно изменяется величина затрат, уменьшающих налогооблагаемую прибыль, – речь идет об амортизационных отчислениях, относящихся к объекту аренды (лизинга). В то же время платежи арендодателю (лизингодателю) уже напрямую на себестоимость не списываются, а рассматриваются как суммы в погашение кредиторской задолженности за объект сделки. Таким образом, баланс и отчет о прибылях и убытках у арендатора (лизингополучателя) при трансформации, безусловно, должен претерпеть изменения.

¹ Подобная формулировка в МСФО означает, что единый арендный платеж на самом деле состоит из двух элементов, имеющих разную экономическую природу и соответственно разный порядок признания и отражения в учете.

Вместе с тем существенность таких изменений для организации в целом может быть сравнительно невелика. Для крупной компании небольшое увеличение активов и корректировка финансового результата при трансформации на фоне остального имущества и результатов деятельности не окажут значительного влияния на базовые индикаторы, демонстрирующие ее финансовое положение. Действия по корректировке форм отчетности при ее трансформации в крупной компании, выступающей в роли арендатора (лизингополучателя), методологически обоснованы, однако с точки зрения целесообразности они могут быть чрезвычайно трудоемкими, и, кроме того, эффект от подобных корректировок существенного влияния на общую картину не окажет. В то же время для специализированной лизинговой компании, предоставляющей подобные услуги, трансформация отчетности может привести к значительным изменениям в оценке финансового положения и финансового результата (подробнее см. предыдущий параграф). Указанное обстоятельство позволяет нам в сделке финансовой аренды (лизинга) сконцентрировать свое внимание на методике трансформации отчетности именно у арендодателя или, в контексте отечественной специфики подобных операций, у лизингодателя.

Содержание балансов участников сделки, а также принципы начисления и признания в учете лизинговых платежей были в целом описаны в предыдущем параграфе. В табл. 4.7 приводятся основные элементы баланса и отчета о прибылях и убытках организации-лизингодателя в соответствии с требованиями отечественного законодательства и положениями МСФО.

Рассматривая предстоящие изменения в балансе и отчете о прибылях и убытках, нетрудно догадаться, что первой формой, которая должна быть откорректирована, является отчет о прибылях и убытках. Действительно, корректировке подвергаются статьи во всех разделах баланса, в том числе и значения финансового результата. Поэтому предлагаемая схема последовательных шагов при трансформации финансовой отчетности из отечественного формата в формат, описываемый МСФО, может выглядеть следующим образом (рис. 4.4). Структурируя данную схему, автор счел оправданным обособление в процессе трансформации трех основных блоков: (1) расчет выручки и признание ее в соответствии с требованиями МСФО; (2) корректировка статей отчета о прибылях и убытках; (3) корректировка статей баланса. Дадим краткое описание каждого блока.

Таблица 4.7

**Содержание баланса и отчета о прибылях и убытках у лизингодателя
(российская традиция и требования МСФО)**

Требования отечественного законодательства		Требования МСФО	
<i>а) Баланс</i>		<i>а) Баланс</i>	
Актив	Пассив	Актив	Пассив
Стоимость сданного в лизинг имущества	Обязательства по кредитам, взятым для приобретения имущества	Дебиторская задолженность (общая сумма лизинговых платежей к поступлению)	Доходы будущих периодов (маржа лизингодателя, т.е. фактическая разница между суммой к получению по договору лизинга и осуществленной инвестицией)
			Обязательства по кредитам, взятым для приобретения имущества
<i>б) Отчет о прибылях и убытках</i>		<i>б) Отчет о прибылях и убытках</i>	
1	Выручка от реализации (сумма лизинговых платежей)	1	Валовая маржа (разница между суммой лизинговых платежей и суммой инвестиции)
2	Амортизация предмета лизинга	2	Проценты за кредит и иные текущие затраты
3	Проценты за кредит и иные текущие затраты	3	Прибыль (стр. 1 – стр. 2)
4	Прибыль (стр. 1 – стр. 2 – стр. 3)		

Блок 1 «Расчет выручки и признание ее в соответствии с требованиями МСФО». Это вспомогательный блок, в котором рассчитывается значение показателя «внутренняя норма прибыли» и формируется необходимая информация для последующей трансформации. В предыдущем параграфе достаточно подробно была описана процедура признания выручки лизингодателя при финансовой аренде с помощью показателя *IRR* («внутренняя норма прибыли»). Именно расчет указанного коэффициента и является первым шагом в последовательности действий по трансформации отчетности, поскольку все дальнейшие операции по корректировке так или иначе связаны с данными, полученными на основе использования коэффициента *IRR*. Для расчета данного коэффициента необходимо определить инвестиционные затраты лизингодателя (в наиболее общем случае в роли таковых выступает стоимость имущества, т.е. осуществляемая инвестиция).

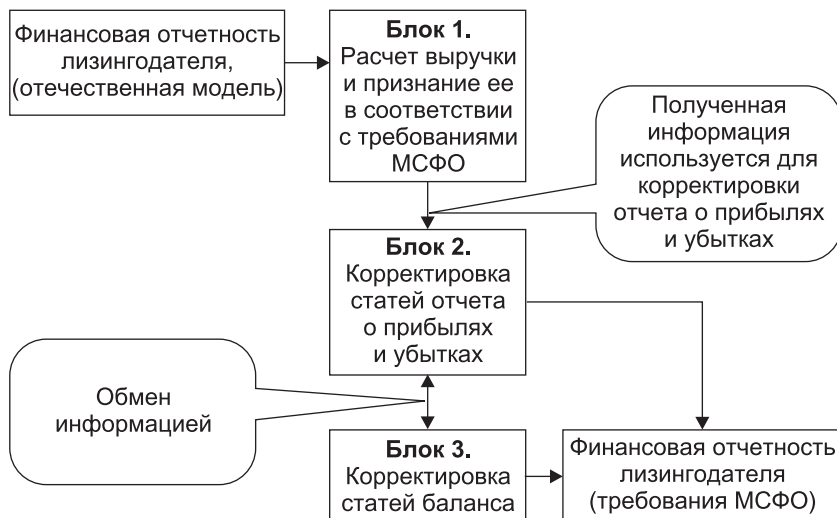


Рис. 4.4. Логика последовательности шагов при трансформации

Как уже отмечалось, каждый платеж с помощью показателя *IRR* разбивается на два элемента: (а) сумму в погашение инвестиционных затрат; (б) сумму дохода лизингодателя (маржу). В результате подобных расчетов лизинговые платежи трансформируются в соответствии с требованиями МСФО в каждом отчетном периоде в выручку лизингодателя и платеж в возмещение инвестиционных затрат. Следует отметить, что данные расчеты осуществляются, как правило, с помощью специальных финансовых калькуляторов. Обобщая и систематизируя отмеченное выше, приведем в табл. 4.8 действия по трансформации отчетности в отношении первого блока из указанных на рис. 4.4.

Блок 2. «Корректировка статей отчета о прибылях и убытках». Выполнив приведенные действия в рамках первого блока и получив тем самым необходимую вспомогательную информацию, можно приступить к корректировке отчета о прибылях и убытках у лизингодателя. Очевидно, что указанная форма отчетности претерпит изменения в двух существенных аспектах. Во-первых, в результате трансформации произойдет изменение выручки лизингодателя (теперь в целом она представляет собой не всю сумму

Таблица 4.8

**Последовательность действий по трансформации отчетности
в стандарт МСФО (Блок 1)**

№ п/п	Действие	Примечание
1.	Определение инвестиционных затрат лизингодателя	Как правило, эта величина равна стоимости сдаваемого в аренду актива
2.	Расчет показателя IRR для денежных потоков	—
3.	Разделение отдельного платежа на две части – собственно выручку и сумму платежа в уменьшение инвестиционных затрат лизингодателя	—
4.	Определение выручки лизингодателя в каждом отчетном периоде с помощью IRR	Выручка определяется как произведение IRR на сумму инвестиционных затрат в каждом отчетном периоде

лизинговых платежей, а лишь разницу между ней и стоимостью имущества (инвестицией). Более того, в каждом конкретном периоде величина выручки всегда различна, даже если лизинговые платежи одинаковы, поскольку выручка теперь трактуется как суммовое выражение некоего процента на осуществляемую лизингодателем инвестицию, которая по мере поступления платежей уменьшается. Во-вторых, из структуры себестоимости лизингодателя исчезнет сумма начисленной амортизации по предмету лизинга, поскольку теперь указанное имущество будет отражаться на балансе лизингополучателя. Изменение выручки и себестоимости повлечет за собой изменение финансового результата в конкретном периоде, что, в свою очередь, окажет влияние на расчеты налога на прибыль у лизингодателя. Данное обстоятельство играет важную роль в связи с тем, что остатки по счету «Нераспределенная прибыль» и счету «Расчеты по налогам и сборам» отражаются в балансе лизингодателя. По аналогии с систематизацией действий во вспомогательном блоке приведем в табл. 4.9 последовательность корректировочных действий, осуществляемых в отчете о прибылях и убытках лизингодателя.

Таблица 4.9

**Последовательность действий по трансформации отчетности
в стандарт МСФО (Блок 2)**

№ п/п	Действие	Примечание
1.	В отчет о прибылях и убытках переносится выручка, рассчитанная с помощью IRR	Выручка переносится в каждый конкретный отчетный период
2.	Из структуры затрат арендодателя убирается амортизация по сдаваемому в аренду имуществу	–
3.	Определяется новый финансовый результат с учетом изменений выручки и себестоимости	–
4.	Определяются новые значения налога на прибыль и нераспределенной прибыли	Сальдо по указанным счетам в дальнейшем должны быть соотнесены с сальдо соответствующих счетов в отечественном балансе

Блок 3. «Корректировка статей баланса». Откорректировав отчет о прибылях и убытках и определив новые значения финансового результата и налога на прибыль, можно приступить к финальной трансформации бухгалтерского баланса лизингодателя – это и делается в рамках третьего блока. Наиболее заметной корректировкой здесь будет изменение структуры актива и пассива баланса лизингодателя. В соответствии с требованиями МСФО имущество подлежит учету на балансе лизингополучателя, а у лизингодателя учитывается: (а) в активе баланса – вся сумма причитающихся по договору лизинга платежей и (б) в пассиве баланса – сумма валового дохода лизингодателя (разница между суммой платежей и стоимостью имущества)¹. По мере поступления платежей от лизингополучателя указанный доход списывается в качестве выручки от реализации лизинговых услуг. В табл. 4.10 представлены типовые операции по финальной корректировке баланса лизингодателя.

¹ Следует отметить, что в пассиве баланса лизингодателя учитываются еще и обязательства по кредитам, направленным на приобретение имущества (если использованы кредитные средства). Таким образом, актив и пассив баланса уравновешены. В активе представлена вся сумма платежей по договору, а в пассиве – величина обязательств, равная стоимости имущества, плюс валовая маржа лизингодателя.

Таблица 4.10

**Последовательность действий по трансформации отчетности
в стандарт МСФО (Блок 3)**

№ п/п	Действие	Примечание
1.	На отчетную дату у лизингодателя списывается первоначальная стоимость имущества, сданного в аренду, и накопленная по нему амортизация	–
2.	Общая сумма лизинговых платежей по этому имуществу, входящих к поступлению с отчетной даты, отражается как дебиторская задолженность лизингополучателя	В балансе указанная задолженность подлежит подразделению на краткосрочную и долгосрочную
3.	В пассиве баланса отражается валовая маржа лизингодателя («Доходы будущих периодов»)	Списание ее в качестве выручки отчетного периода происходит с помощью коэффициента IRR
4.	Новые значения прибыли текущего периода, сальдо по налогу на прибыль переносятся в баланс	–

Приведенная процедура трансформации финансовой отчетности лизингодателя при финансовой аренде (лизинге) в соответствии с требованиями МСФО является лишь одним из возможных вариантов действий, однако с определенной, более глубокой проработкой подобный алгоритм достаточно эффективно применим на практике. Продемонстрируем применение описанной методики на конкретном примере трансформации отчетности лизингодателя.

4.3.2. Процедура трансформации отчетности («от баланса до баланса»)

Рассмотрим описанную выше процедуру трансформации отчетности в соответствии с требованиями МСФО в условиях примера 4.1. Допустим, что указанная операция по сдаче имущества в финансовый лизинг является единственной и у лизингодателя

отсутствуют иные расходы. Учет имущества, сданного в лизинг, в соответствии с принятым в отечественной практике подходом осуществляется на балансе лизингодателя. Как уже рассматривалось в предыдущем параграфе, указанная сделка в соответствии с требованиями МСФО подпадает под определение финансовой аренды и подлежит учету на балансе лизингополучателя. Таким образом, в процессе трансформации у лизингодателя будет, во-первых, скорректирован отчет о прибылях и убытках, и, во-вторых, изменена структура баланса. Последовательность действий представлена на рис. 4.5.

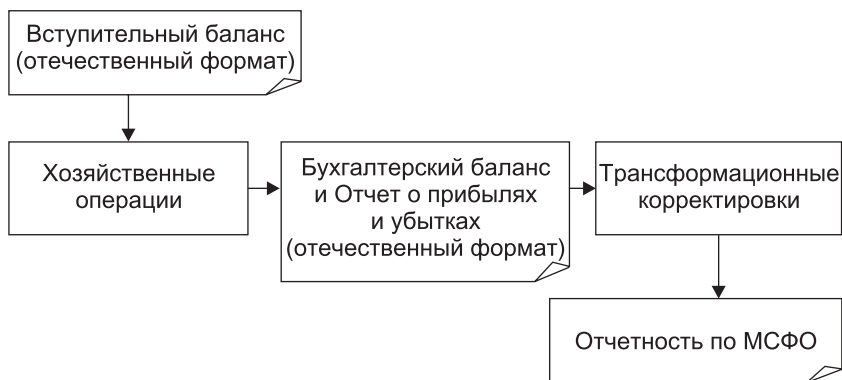


Рис. 4.5. Последовательность действий по перекладке отчетности

Вступительный баланс на 1 января 2004 г. у лизингодателя выглядит весьма просто (табл. 4.11): в активе представлено имущество (предмет лизинга), в пассиве – обязательства по кредиту, использованному на приобретение имущества (по условиям примера предмет лизинга приобретается за счет кредитных ресурсов). Рассматривая обособленно хозяйственную ситуацию в примере, мы сделали определенные допущения и условности. Так, например, в начале сделки у лизингодателя отсутствуют уставный капитал, а также иное имущество в активе (в реальной хозяйственной практике, естественно, баланс организации содержит такие статьи). Цель подобных действий заключается прежде всего в упрощении хозяйственной ситуации и концентрации основного внимания на методике трансформации отчетности при лизинговой сделке.

Таблица 4.11

Фрагмент баланса лизингодателя (вступительный)

Актив		Пассив	
Статья	Сумма, руб.	Статья	Сумма, руб.
Внеоборотные активы		Обязательства	
Доходные вложения в материальные ценности	1 000 000	Задолженность по кредиту	1 180 000
Итого	1 000 000	Итого	1 180 000
Оборотные средства			
Расчеты по налогам (предъявленный бюджету НДС по приобретенным ценностям)	180 000		
Итого	180 000		
Баланс	1 180 000	Баланс	1 180 000

В табл. 4.12 приведены хозяйственные операции с корреспондентией счетов в учете лизингодателя в 2004 г.

Таблица 4.12

Корреспонденция счетов по операциям у лизингодателя в 2004 г.

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
1.	Начислена выручка от реализации лизинговых услуг	354 000	62	90
2.	Начислен НДС	54 000	90	68
3.	Поступили денежные средства от лизингополучателя	354 000	51	62
4.	Начислена амортизация на предмет лизинга	200 000	20	02
5.	Начислены проценты за кредит	118 000	91	67
6.	Уплачены проценты за кредит	118 000	67	51
7.	Погашена часть кредитной задолженности	236 000	67	51
8.	Списываются затраты лизингодателя	200 000	90	20
9.	Финансовый результат	100 000	90	99
10.	Сальдо операционных доходов и расходов	118 000	99	91
11.	Нераспределенная прибыль (убыток)	18 000	84	99

Указанные операции найдут свое отражение в Главной книге лизингодателя, которая в дальнейшем будет использована нами для составления отчетности за 2004 г. Бухгалтерская отчетность формируется в результате закрытия всех счетов. Данные большинства счетов используются для составления баланса; некоторые счета участвуют в формировании отчета о прибылях и убытках.

02 «Амортизация основных средств»		03 «Доходные вложения в материальные ценности»		68 «Расчеты по налогам и сборам»	
Д	К	Д	К	Д	К
	С. - (4) 200 000	С. 1 000 000		С. 180 000	
					(2) 54 000
Об. –	Об. 200 000	Об. –	Об. –	Об. –	Об. 54 000
	С. 200 000	С. 1 000 000		С. 126 000	

20 «Основное производство»		51 «Расчетный счет»		62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	
Д	К	Д	К	Д	К
С. –		С. –		С. –	С. –
(4) 200 000	(8) 200 000	(3) 354 000	(6) 118 000	(1) 354 000	(3) 354 000
			(7) 236 000	Об. 354 000	Об. 354 000
Об. 200 000	Об. 200 000	Об. 354 000	Об. 354 000	С. –	С. –
С. –		С. –			

67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам»		84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»		90 «Продажи»	
Д	К	Д	К	Д	К
	С. 1 180 000	С. –	С. –	(2) 54 000	(1) 354 000
(6) 118 000	(5) 118 000	(11) 18 000		(8) 200 000	
(7) 236 000		Об. 18 000	Об. –	(9) 100 000	
Об. 354 000	Об. 118 000	С. 18 000		Об. 354 000	Об. 354 000
	С. 944 000				

91 «Прочие доходы и расходы»		99 «Прибыли и убытки»	
Д	К	Д	К
(5) 118 000	(10) 118 000	(10) 118 000	(9) 100 000
Об. 118 000	Об. 118 000		(11) 18 000
		Об. 118 000	Об. 118 000

На основе Главной книги составляем заключительную бухгалтерскую отчетность лизингодателя за 2004 г. В табл. 4.13 и 4.14 соответственно приводятся отчет о прибылях и убытках и баланс лизингодателя.

Таблица 4.13

Отчет о прибылях и убытках за 2004 г.

Статья	Сумма, руб.
Выручка от реализации	300 000
Себестоимость	(200 000)
Валовая прибыль	100 000
Прочие доходы	–
Прочие расходы	(118 000)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(18 000)
Налоги и другие обязательные платежи	–
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(18 000)

Примечание. В скобках указаны величины, вычитаемые при исчислении прибыли.

Таблица 4.14

Баланс лизингодателя (заключительный)

Актив		Пассив	
Статья	Сумма, руб.	Статья	Сумма, руб.
Внеоборотные активы		Капитал и резервы	
Доходные вложения в материальные ценности	800 000	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(18 000)
Итого	800 000	Итого	(18 000)
Оборотные средства		Обязательства	
Расчеты по налогам (предъявленный бюджету НДС по приобретенным ценностям)	126 000	Задолженность по кредиту	944 000
Итого	126 000	Итого	944 000
Баланс	926 000	Баланс	926 000

В табл. 4.15 приведен отчет о движении денежных средств с учетом операций по получению кредита и закупке имущества для сдачи в лизинг.

Таблица 4.15

**Отчет о движении денежных средств за отчетный период
с учетом приобретения имущества**

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, руб.
1.	Остаток денежных средств на начало отчетного периода	0
2.	Поступило денежных средств (всего)	1 534 000
	В том числе:	
2.1.	выручка от продажи продукции, товаров, работ, услуг	354 000
2.2.	выручка от продажи основных средств и иного имущества	–
2.3.	авансы, полученные от покупателей (заказчиков)	–
2.4.	бюджетные ассигнования и иное целевое финансирование	–
2.5.	кредиты и займы полученные	1 180 000
2.6.	дивиденды, проценты по финансовым вложениям	–
2.7.	прочие поступления	–
3.	Направлено денежных средств (всего)	1 534 000
	В том числе:	
3.1.	на оплату товаров, работ, услуг	–
3.2.	на оплату труда	–
3.3.	на отчисления в государственные внебюджетные фонды	–
3.4.	возврат займов и кредитов	236 000
3.5.	на оплату машин, оборудования и транспортных средств	1 180 000
3.6.	на финансовые вложения	–
3.7.	на выплату дивидендов, процентов по ценным бумагам	–
3.8.	на расчеты с бюджетом	–
3.9.	на оплату процентов по полученным кредитам	118 000
3.10.	прочие выплаты, перечисления	–
4.	Остаток денежных средств на конец отчетного периода (стр. 1 + стр. 2 - стр. 3)	0

После того как мы сформировали заключительную отчетность лизингодателя с помощью алгоритма трансформации, описанного в предыдущем разделе, осуществим корректировочные действия в отношении баланса и отчета о прибылях и убытках. На основании последовательности действий, приведенной в табл. 4.8, рассчитаем необходимую информацию для дальнейшей трансформации отчетности.

Инвестиционные затраты лизингодателя, показатель *IRR*, а также порядок деления лизингового платежа на собственно выручку и сумму, идущую в уменьшение обязательства, были определены и рассчитаны нами в предыдущем параграфе. В табл. 4.16 указанные показатели (за исключением *IRR* = 15,24%) приводятся с разбивкой по годам.

Таблица 4.16

**Расчет вспомогательных показателей для корректировки отчета
о прибылях и убытках и баланса лизингодателя**

(руб.)

№ п/п	Наименование	Годы				
		2004	2005	2006	2007	2008
1.	Лизинговый платеж без НДС	300000,00	300000,00	300000,00	300000,00	300000,00
2.	Величина текущей инвестиции лизингодателя	1000000,00	852382,37	682270,42	486236,40	260350,26
3.	Выручка в соответствии с МСФО (IRR · стр. 2)	152382,37	129888,05	103965,98	74093,86	39669,74
4.	Сумма в погашение инвестиции следующего отчетного периода (стр. 1 – стр. 3)	147617,63	170111,95	196034,02	225906,14	260330,26

Следует отметить, что суммарная выручка, приведенная по стр. 3 табл. 4.16, составляет 500 000 руб. (без НДС), т.е. равна валовому доходу (марже) лизингодателя, определяемому как разница между общей суммой лизинговых платежей и стоимостью имущества (величиной инвестиции). Пользуясь данными табл. 4.16 с учетом алгоритма, приведенного в табл. 4.9, мы имеем возможность определить финансовый результат лизингодателя в 2004 г. в соответствии с требованиями МСФО. Новый формат отчета о прибылях и убытках, составленный в результате корректировки, приводится в табл. 4.17.

Таблица 4.17

**Отчет о прибылях и убытках за 2004 г. в соответствии
с требованиями МСФО**

Статья	Сумма, руб.
Выручка от реализации	152382,37
Себестоимость	–
Валовая прибыль	152382,37
Прочие доходы	–
Прочие расходы	(118000)
Прибыль (убыток) до налогообложения	34382,37
Налоги и другие обязательные платежи	8251,77
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	26130,60
Пр и м е ч а н и е. В скобках указаны величины, вычитаемые при исчислении прибыли.	

Таким образом, в 2004 г. в соответствии с требованиями МСФО лизингодатель должен признать прибыль от осуществления лизинговой деятельности до налогообложения в размере 34 382,37 руб. и соответственно исчислить с нее налог на прибыль, который по ставке 24% составит 8251,77 руб. В отечественном учете в отчете о прибылях и убытках (табл. 4.13) в 2004 г. финансовый результат выводится как убыток в размере 18 000 руб. Объяснение подобных нестыковок подробно рассматривалось нами в предыдущем параграфе. Напомним, что указанное различие между финансовым результатом в отечественной системе учета и учета, осуществляемого на основании положений МСФО, проявляется исключительно в рамках конкретного периода. Общий финансовый результат по итогам сделки во всех вариантах будет одинаков.

В результате проведенных мероприятий мы полностью сформировали отчет о прибылях и убытках, построенный в соответствии с положениями МСФО. Далее на основании алгоритмов, представленных в табл. 4.10, необходимо провести ряд корректировок для трансформации бухгалтерского баланса. Для начала из баланса лизингодателя (см. табл. 4.14) списывается остаточная стоимость имущества (800 000 руб.). Вместо нее в раздел оборотных активов вводится сумма дебиторской задолженности лизингополучателя перед лизингодателем. Указанная сумма равна величине будущих поступлений лизинговых платежей, т.е. с 2005 г. – 1 416 000 руб. В балансе эта величина в соответствии с требованиями МСФО должна подразделяться на краткосрочную и долгосрочную составляющие. Исходя из условий задачи определяем размер платежа, который должен поступить к лизингодателю в 2005 г. – 354 000 руб. (с НДС) – данная сумма как раз и будет представлять краткосрочную дебиторскую задолженность лизингодателя в балансе, сформированном в соответствии с требованиями МСФО.

Следующий этап состоит в определении значений по статье «Доходы будущих периодов». В предыдущем параграфе было установлено, что сумма, приведенная в балансе по указанной статье, в абсолютном выражении представляет собой будущую выручку лизингодателя. Действительно, по мере поступления лизинговых платежей соответствующая сумма, приведенная по стр. 3 табл. 4.16, подлежит отнесению на выручку лизингодателя в соответствующем периоде. Кроме того, стандарты МСФО требуют

также разбивки на долгосрочную и краткосрочную составляющие еще и кредиторской задолженности лизингодателя, в нашем случае задолженности по кредитам. На основании приведенного выше в табл. 4.18 указываются значения по годам.

Т а б л и ц а 4.18

**Дебиторская и кредиторская задолженности и доходы
будущих периодов лизингодателя по годам**

(руб.)

№ п/п	Наименование	Отчетные даты				
		31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
1.	Краткосрочная дебиторская задолженность	354 000	354 000	354 000	354 000	354 000
2.	Долгосрочная дебиторская задолженность	1 416 000	1 062 000	708 000	354 000	–
3.	Величина доходов будущих периодов	500 000	347 616,63	217 729,58	113 763,60	39 669,74
4.	Краткосрочная кредиторская задолженность	236 000	236 000	236 000	236 000	236 000
5.	Долгосрочная кредиторская задолженность	944 000	708 000	472 000	236 000	–

После завершения указанных процедур, чтобы полностью сформировать баланс лизингодателя в соответствии с требованиями МСФО, необходимо еще принять во внимание расчеты организации с бюджетом по налогу на добавленную стоимость. Фактически в ходе проведения трансформации отчетности, списывая имущество с баланса лизингодателя и вводя вместо него дебиторскую задолженность по платежам от лизингополучателя и сумму дохода будущих периодов, в учете указанные действия отражаются следующими бухгалтерскими корреспонденциями (табл. 4.19)¹.

¹ Фактически указанные записи (табл. 4.19) в учете лизингодателя не приводятся (имущество продолжает учитываться на его балансе), тем не менее данные корреспонденции с бухгалтерской стороны определяют причины появления в балансе лизингодателя соответствующих статей. Кроме того, при организации учета имущества на балансе лизингополучателя именно приведенная последовательность бухгалтерских корреспонденций и была бы осуществлена в соответствии с регулятивами учета.

Таблица 4.19

**Корреспонденция счетов по операциям у лизингодателя
при передаче имущества лизингополучателю**

№ п/п	Содержание операции	Сумма, руб.	Корреспонденция счетов	
			Дебет	Кредит
1.	Сдается имущество в финансовую аренду	1 770 000	62	90
2.	Начислен НДС	270 000	90	68
3.	Списывается стоимость имущества	1 000 000	90	03
4.	Определяется величина доходов будущих периодов	500 000	90	98

Как видно из бухгалтерских корреспонденций, в процессе списания имущества и передаче его лизингополучателю у лизингодателя в активе баланса признается общая величина дебиторской задолженности, а в пассиве – сумма доходов будущих периодов. Кроме того, общая сумма налога на добавленную стоимость (сумма НДС в составе лизинговых платежей) по всей сделке одновременно признается в учете лизингодателя. По мере поступления фактических лизинговых платежей соответствующая часть задолженности по налогу на добавленную стоимость в бюджет погашается и указанная сумма уменьшается. В балансе лизингодателя, составленном в соответствии с требованиями отечественных регулятивов, также фигурирует величина налога на добавленную стоимость, которая, однако, относится к приобретенному для сдачи в аренду имуществу. Теоретически для формирования нетто-баланса указанные задолженности должны закрываться друг на друга, и в балансе, таким образом, отражается конечное сальдо. В 2004 г. лизинговый платеж составил 354 000 руб. (в том числе НДС – 54 000 руб.), в результате сумма задолженности лизингодателя бюджету по НДС в рамках всей сделки составит на конец года 216 000 руб. (270 000 руб. – 54 000 руб.). В то же время в активе баланса на отчетную дату 31.12.2004 г. приведено сальдо задолженности бюджета перед лизингодателем в размере НДС по приобретенному имуществу (126 000 руб.). Таким образом, общее кредитовое сальдо по расчетам с бюджетом по НДС составит 90 000 руб. (216 000 руб. – 126 000 руб.); оно означает фактическую сумму налога, которую лизингодатель должен будет перечис-

лить в бюджет в течение всей сделки (в 2004 г. фактических перечислений в бюджет НДС не было, так как сумма налога по приобретенному имуществу превышает сумму начисления налога в составе лизинговых платежей).

В результате проведенных корректировок и действий у нас имеются все данные для того, чтобы сформировать баланс лизингодателя в соответствии с требованиями МСФО (табл. 4.20).

Таблица 4.20

Фрагмент баланса лизингодателя (заключительный)

Актив		Пассив	
Статья	Сумма, руб.	Статья	Сумма, руб.
Оборотные средства		Капитал и резервы	
Долгосрочная дебиторская задолженность	1 062 000	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	26130,60
Краткосрочная дебиторская задолженность	354 000	Итого	26130,60
		Обязательства	
		Долгосрочная задолженность по кредиту	708000,00
		Краткосрочная задолженность по кредиту	236000,00
		Задолженность по налогу на прибыль	8251,77
		Доходы будущих периодов	347616,63
		Задолженность по налогу на добавленную стоимость	90000,00
Итого	1 416 000	Итого	1 389868,40
Баланс	1 416 000	Баланс	1 416 000

В результате проведенных действий баланс и отчет о прибылях и убытках лизингодателя подверглись трансформации в формат, удовлетворяющий требованиям МСФО. Следует отметить, что несоответствия отчетных форм, составленных на основе отечественных бухгалтерских регулятивов и выполненных с учетом требований МСФО, в нашем примере проявляются в каждом отчетном году. Более того, в отличие от финансового результата

лизингодателя, который также различается по годам, но в целом совпадает как в отечественном формате, так и в формате МСФО, заключительные варианты отчетности лизингодателя, составленные на основе разных подходов, в конце всей сделки также будут отличаться друг от друга. Это обстоятельство вызвано колебанием финансового результата в процессе сделки в разных форматах и соответственно колебанием налога на прибыль. Если по итогам сделки финансовый результат и совпадет, то величина налога на прибыль, которая рассчитывается исключительно в рамках года, а не всей операции естественно в разных форматах отчетности будет отлична друг от друга.

Проводя процедуру трансформации, мы обращали внимание прежде всего на логику и последовательность отдельных действий и их корректность в методологическом плане. В связи с этим мы сознательно опустили такой немаловажный для практики, но совершенно не критичный для демонстрации логики перекладки отчетности аспект, как пересчет валют при трансформации. Данное обстоятельство, во-первых, в определенном смысле сделало бы неинформативным и не вполне удобным процесс сопоставления отчетных данных для читателя, а во-вторых, некоторым образом сместило бы акценты в разработанной методике непосредственно с техники перекладки на технику пересчета валют. В результате все приведенные примеры выполнены в отечественной валюте. В случае необходимости пересчет валют может быть выполнен по известным методикам, описанным, например, в международных стандартах финансовой отчетности.

Мы рассмотрели проблему трансформации операций лизинга в самом общем виде. Несложно понять, что данная проблема весьма сложна, технологична и вряд ли унифицируема. Дело в том, что в зависимости от условий сделки трудоемкость отдельных операций будет весьма значительна и устранение возможных несопоставимостей может оказаться достаточно сложным технологическим мероприятием. Кроме того, нужно помнить, что перекладка отчетности из российского формата в формат МСФО – процесс творческий, не являющийся строго алгоритмизируемым и, безусловно, не однозначен. Иными словами, результаты перекладки, осуществленной различными экспертами, почти наверняка будут различаться, а главное в подобной процедуре – даже не столько алгоритмы перекладки, сколько способность «перекладчиков» объяснить и защитить свою позицию.

Тем не менее, заканчивая раздел, отметим, что трансформационные корректировки любой сложности так или иначе всегда затрагивают счет прибылей и убытков, а также счета дебиторской и кредиторской задолженности. В зависимости от вида корректировок они могут быть как незначительными, отражающимися всего лишь на нескольких статьях (например, создание резерва), так и весьма существенными, требующими пересмотра всей структуры баланса и отчета о прибылях и убытках, – как это имело место в описанном выше примере финансовой аренды. В отношении отчета о движении денежных средств о трансформации следует говорить весьма осторожно; совершенно очевидно, что реальные денежные потоки в целом корректировке не подвергаются (за исключением взаимоотношений по налоговым расчетам с государством). Действительно, отчет о движении денежных средств, приведенный в структуре отечественного формата отчетных данных (см. табл. 4.15), для отчетности, сформированной в соответствии с требованиями МСФО, будет аналогичным. Тем не менее и здесь отдельные спорные моменты все же могут возникнуть, в частности в отношении критериев классификации денежных средств и их эквивалентов, а также касательно вопросов отнесения того или иного вида деятельности к используемому в настоящее время делению денежных потоков на финансовую, операционную и текущую деятельность.

Заметим также, что определенные действия в контексте разработки рекомендаций по проведению процедур трансформации отчетности из одного формата в другой все же носят достаточно очевидный характер, отечественным методологам бухгалтерского учета нужно, во-первых, сформировать перечень расхождений между российскими регулятивами и МСФО и, во-вторых, дать рекомендации по способам их нивелирования.

Глава 5

БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В ЛИЗИНГОВОЙ КОМПАНИИ

5.1. Бюджетирование потока денежных средств

Бюджетированием традиционно называется процесс создания и последующего контроля за исполнением бюджетов различных уровней в организации. В специальной экономической литературе вопросы организации бюджетирования освещены достаточно подробно. В наиболее общем смысле процесс бюджетирования заключается в создании всевозможных финансовых планов, посвященных тем или иным сторонам деятельности организации. Контроль за исполнением бюджетов осуществляется в том числе и с помощью разнообразных отчетов. Более того, финансовую отчетность предприятия также можно рассматривать как одну из разновидностей бюджета с определенной степенью детализации¹.

Обсуждая процесс бюджетирования в привязке к лизинговой компании в данной работе, мы не ставим перед собой цель всесторонне и поэлементно рассмотреть данную процедуру. Совершенно очевидно, что классическое описание процесса бюджетирования подразумевает широкое и всестороннее раскрытие и представление хозяйственной жизни организации в планах и отчетах определенной формы. Сюда входят составление операционных и финансовых бюджетов, которые в свою очередь подразделяются на бюджеты конкретных направлений деятельности организации (бюджеты продаж, производства, инвестиций и т.д.). Бюджеты могут содержать исключительно финансовую информацию, а также натуральные показатели, такие, как объем производства. В принципе все указанные бюджеты так или иначе служат целям прогнозного составления форм отчетности (баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств). В специальной литературе эти бюджеты получили название основных

¹ Подробнее о видах бюджетов и их взаимосвязи см., например: [Хан].

[Лихачева, с. 105]. Именно на принципы и особенности техники составления подобных бюджетов в лизинговых компаниях, предопределяемые спецификой лизинговых операций, и будет сделан акцент в настоящей главе.

Одним из ключевых аспектов деятельности любого хозяйствующего субъекта является планирование потоков денежных средств. По сути, фирма представляет собой совокупность упорядоченных денежных потоков, а искусство планирования как раз и заключается в согласовании встречных притоков и оттоков. С одной стороны, излишне аккумулированные, неработающие денежные средства омертвляются, т.е. используются нерационально; с другой стороны, крупные имущественные приобретения могут быть сделаны лишь в том случае, если накоплены соответствующие деньги. Кроме того, в любой фирме стараются согласовать встречные потоки по той простой причине, что поступившие от дебиторов средства с небольшим временным лагом используются для расчетов со своими кредиторами; иными словами, нарушение платежно-расчетной дисциплины дебиторами может иметь каскадный эффект и привести к существенным и долговременным сбоям в выполнении собственных обязательств перед лендерами и кредиторами. Любое планирование программ инвестиционного характера предполагает прежде всего оценку графика поступления денежных средств и возможностей их использования для целей инвестирования. Именно поэтому мы начнем рассмотрение техники бюджетирования с планирования денежных потоков. Для наглядности и лучшей усвояемости предлагаемых подходов воспользуемся данными следующего примера.

Пример 5.1

1. Сдаче в лизинг подлежит имущество общей стоимостью 1 770 000 руб. (в том числе НДС – 270 000 руб.). Поставка имущества и передача его в лизинг осуществляются в три этапа равными долями по 590 000 руб. (в том числе НДС – 90 000 руб.).

2. Первая поставка происходит в январе 2005 г., вторая и третья соответственно в апреле и мае 2005 г.

3. Нормативный срок службы имущества – 6 лет; в условиях лизинга используется коэффициент ускоренной амортизации 3, поэтому срок списания объекта уменьшается до двух лет (24 месяца). Амортизация начисляется линейным способом. Имущество в течение всего срока отражается на балансе лизингодателя.

4. Для финансирования проекта открывается кредитная линия на весь срок лизинга. Процент по кредитной линии составляет 10% годовых. В рамках конкретной поставки возврат кредита осуществляется равными частями ежемесячно.

5. Сдача имущества в лизинг происходит через созданную лизинговую компанию с уставным капиталом 5000 руб. Имущество компании представлено соответствующей величиной денежных средств на расчетном счете. Фактические расходы лизингодателя, связанные с оказанием технической поддержки эксплуатации имущества, равны 1000 руб. в месяц (в том числе НДС – 152,54 руб.).

6. Комиссионное вознаграждение лизингодателя составляет 2% в год от остаточной (балансовой) стоимости и начисляется ежемесячно. Расчет лизинговых платежей осуществляется по методике, описанной в примере 3.1.

7. Ставка налога на добавленную стоимость составляет 18%, налога на прибыль – 24, налога на имущество – 2%.

Требуется рассчитать денежные потоки по проекту и составить его бюджет.

Логика и техника счетных процедур. В структуру лизинговых платежей входят следующие элементы: (а) ежемесячная сумма возврата кредита; (б) проценты за кредит; (в) комиссионное вознаграждение; (г) налог на имущество. Из лизингового платежа исключается сумма налога на добавленную стоимость по приобретенному имуществу.

По условиям примера проект предусматривает три поставки имущества: в январе, апреле и июле 2005 г. Соответственно в указанные месяцы лизингодатель «выбирает» кредиты из кредитной линии, что приводит к возрастанию его задолженности. Каждый кредит погашается равномерно в течение 24 месяцев (срок амортизации отдельной поставки имущества с коэффициентом ускорения 3).

Проценты за кредиты, взятые на финансирование проекта, рассчитаны в табл. 5.1.

Следующий шаг – расчет комиссионного вознаграждения лизингодателя и налога на имущество в течение всего проекта. Величина комиссии лизингодателя определяется как произведение $1/12$ ставки комиссионного вознаграждения (2%) на балансовую стоимость имущества в каждом месяце. Указанный расчет произведен в табл. 5.2.

Таблица 5.1

Расчет процентов за кредит по проекту

(руб.)

Месяц, год	Погашение кредита	Проценты за кредит (10%)	Остаток по кредиту
Январь 2005	–	4916,67	590 000,00
Февраль 2005	24583,33	4711,81	565416,67
Март 2005	24583,33	4506,94	540833,33
Апрель 2005	24583,33	9218,75	1106250,00
Май 2005	49166,67	8809,03	1057083,33
Июнь 2005	49166,67	8399,31	1007916,67
Июль 2005	49166,67	12906,25	1548750,00
Август 2005	73750,00	12291,67	1475000,00
Сентябрь 2005	73750,00	11677,08	1401250,00
Октябрь 2005	73750,00	11062,50	1327500,00
Ноябрь 2005	73750,00	10447,92	1253750,00
Декабрь 2005	73750,00	9833,33	1180000,00
Январь 2006	73750,00	9218,75	1106250,00
Февраль 2006	73750,00	8604,17	1032500,00
Март 2006	73750,00	7989,58	958750,00
Апрель 2006	73750,00	7375,00	885000,00
Май 2006	73750,00	6760,42	811250,00
Июнь 2006	73750,00	6145,83	737500,00
Июль 2006	73750,00	5531,25	663750,00
Август 2006	73750,00	4916,67	590000,00
Сентябрь 2006	73750,00	4302,08	516250,00
Октябрь 2006	73750,00	3687,50	442500,00
Ноябрь 2006	73750,00	3072,92	368750,00
Декабрь 2006	73750,00	2458,33	295000,00
Январь 2007	73750,00	1843,75	221250,00
Февраль 2007	49166,67	1434,03	172083,33
Март 2007	49166,67	1024,31	122916,67
Апрель 2007	49166,67	614,58	73750,00
Май 2007	24583,33	409,72	49166,67
Июнь 2007	24 583,33	204,86	24583,33
Июль 2007	24 583,33	0,00	0,00
И т о г о	1770000,00	184375,00	–

Таблица 5.2

Расчет комиссионного вознаграждения по проекту

(руб.)

Месяц, год	Амортизация	Остаточная стоимость	Комиссия (2%)
Январь 2005	–	500000,00	833,33
Февраль 2005	20833,33	479166,67	798,61
Март 2005	20833,33	458333,33	763,89
Апрель 2005	20833,33	937500,00	1562,50
Май 2005	41666,67	895833,33	1493,06
Июнь 2005	41666,67	854166,67	1423,61
Июль 2005	41666,67	1312500,00	2187,50
Август 2005	62500,00	1250000,00	2083,33
Сентябрь 2005	62500,00	1187500,00	1979,17
Октябрь 2005	62500,00	1125000,00	1875,00
Ноябрь 2005	62500,00	1062500,00	1770,83
Декабрь 2005	62500,00	1000000,00	1666,67
Январь 2006	62500,00	937500,00	1562,50
Февраль 2006	62500,00	875000,00	1458,33
Март 2006	62500,00	812500,00	1354,17
Апрель 2006	62500,00	750000,00	1250,00
Май 2006	62500,00	687500,00	1145,83
Июнь 2006	62500,00	625000,00	1041,67
Июль 2006	62500,00	562500,00	937,50
Август 2006	62500,00	500000,00	833,33
Сентябрь 2006	62500,00	437500,00	729,17
Октябрь 2006	62500,00	375000,00	625,00
Ноябрь 2006	62500,00	312500,00	520,83
Декабрь 2006	62500,00	250000,00	416,67
Январь 2007	62500,00	187500,00	312,50
Февраль 2007	41666,67	145833,33	243,06
Март 2007	41666,67	104166,67	173,61
Апрель 2007	41666,67	62500,00	104,17
Май 2007	20833,33	41666,67	69,44
Июнь 2007	20833,33	20833,33	34,72
Июль 2007	20833,33	0,00	0,00
Итого	1500000,00	–	31250,00

В предыдущих параграфах мы условно считали налог на имущество как 2% от балансовой стоимости (нас интересовал не способ расчета налога, а его величина, участвующая в расчетах лизинговых платежей). В данном примере, описывающем реальную хозяйственную ситуацию, мы будем придерживаться действующих фактических правил расчета и начисления налогов, причем это касается не только налога на имущество, но и налога на прибыль и налога на добавленную стоимость.

В соответствии с гл. 30 второй части Налогового кодекса РФ налоговой базой для расчета налога на имущество служит среднегодовая стоимость имущества, рассчитываемая как частное от деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества на 1-е число каждого месяца налогового (отчетного) периода и 1-е число следующего за налоговым (отчетным) периодом месяца, на количество месяцев в налоговом (отчетном) периоде, увеличенное на единицу¹. Отчетным периодом по налогу на имущество является квартал, налог подлежит уплате в месяце, следующем за отчетным периодом. Следует обратить внимание, что налог на имущество в рамках одного года начисляется даже тогда, когда имущество уже полностью амортизировано. В нашем случае имущество будет полностью списано в июле 2007 г., тем не менее величина остаточной стоимости за первое полугодие 2007 г. включается в налогооблагаемую базу для расчета налога на имущество за девять месяцев текущего года (октябрь 2007 г.), а также по итогам года (январь 2008 г.). Величина налога на имущество в соответствующие периоды приведена в табл. 5.3.

Из расчета лизинговых платежей исключается сумма налога на добавленную стоимость по приобретенному имуществу, которую лизингодатель предъявляет к возмещению из бюджета, а именно 270 000 руб. Таким образом, лизингодатель определяет общую сумму лизинговых платежей по проекту (табл. 5.4).

¹ Заметим, что предложенная в Налоговом кодексе РФ методика расчета среднегодовой стоимости отличается от традиционного подхода, рассматриваемого в статистике и предполагающего применение формулы средней хронологической.

Таблица 5.3

Налог на имущество, сданное в лизинг

(руб.)

Месяц, год	Величина налога на имущество
Апрель 2005	1796,88
Июль 2005	2946,43
Октябрь 2005	3937,50
Январь 2006	4254,81
Апрель 2006	4531,25
Июль 2006	4062,50
Октябрь 2006	3593,75
Январь 2007	3125,00
Апрель 2007	859,38
Июль 2007	580,36
Октябрь 2007	406,25
Январь 2007	312,50
Итого	30406,59

Таблица 5.4

Общая величина лизинговых платежей по проекту

(руб.)

№ п/п	Наименование	Сумма
1.	Возврат кредита	1770000,00
2.	Проценты за кредит	184375,00
3.	Налог на имущество	30406,59
4.	Комиссионное вознаграждение	31250,00
5.	Сумма НДС, предъявляемая бюджету	270000,00
6.	Общая сумма лизинговых платежей без НДС (стр. 1 + стр. 2 + стр. 3 + стр. 4 – стр. 5)	1746031,59
7.	НДС	314285,69
8.	Общая сумма лизинговых платежей (стр. 6 + стр. 7)	2 060317,28

Распределение лизинговых платежей ежемесячно произведено в табл. 5.5. Характер распределения, продемонстрированный нами при описании методики расчета лизинговых платежей (пример 3.1), основывается на соотношении денежных потоков (т.е. притоков и оттоков) лизингодателя с целью недопущения дефицита денежной наличности.

Таблица 5.5

Лизинговые платежи по проекту

(руб.)

Месяц, год	Платеж без НДС	НДС	Лизинговый платеж
Январь 2005	7000,00	1260,00	8260,00
Февраль 2005	27000,00	4860,00	31860,00
Март 2005	27000,00	4860,00	31860,00
Апрель 2005	27000,00	4860,00	31860,00
Май 2005	56000,00	10080,00	66080,00
Июнь 2005	56000,00	10080,00	66080,00
Июль 2005	56000,00	10080,00	66080,00
Август 2005	80000,00	14400,00	94400,00
Сентябрь 2005	80000,00	14400,00	94400,00
Октябрь 2005	75000,00	13500,00	88500,00
Ноябрь 2005	75000,00	13500,00	88500,00
Декабрь 2005	75000,00	13500,00	88500,00
Январь 2006	75000,00	13500,00	88500,00
Февраль 2006	75000,00	13500,00	88500,00
Март 2006	75000,00	13500,00	88500,00
Апрель 2006	75000,00	13500,00	88500,00
Май 2006	70000,00	12600,00	82600,00
Июнь 2006	70000,00	12600,00	82600,00
Июль 2006	70000,00	12600,00	82600,00
Август 2006	70000,00	12600,00	82600,00
Сентябрь 2006	70000,00	12600,00	82600,00
Октябрь 2006	70000,00	12600,00	82600,00
Ноябрь 2006	65000,00	11700,00	76700,00
Декабрь 2006	65000,00	11700,00	76700,00
Январь 2007	65000,00	11700,00	76700,00
Февраль 2007	41000,00	7380,00	48380,00
Март 2007	41000,00	7380,00	48380,00
Апрель 2007	41000,00	7380,00	48380,00
Май 2007	22000,00	3960,00	25960,00
Июнь 2007	22000,00	3960,00	25960,00
Июль 2007	23031,36	4145,64	27177,00
И т о г о	1746031,36	314285,64	2060317,00

После того как нами были получены все расчетные величины, попытаемся определить конечный финансовый результат данного лизингового проекта, а также остаток денежных средств у лизингодателя по результатам проекта путем расчета денежных потоков лизингодателя. С одной стороны, в течение трех лет реализации проекта лизингодатель получает лизинговые платежи; с другой стороны, у него имеют место оттоки денежных средств, представленные: (а) выплатами по кредиту и процентам, (б) расходами по содержанию имущества (1000 руб. ежемесячно), (в) расходами по налоговым платежам (налог на добавленную стоимость, налог на имущество и налог на прибыль). Для определения величины выходного остатка денежных средств необходимо принимать во внимание также и остаток денежных средств на счете лизингодателя в начале сделки (5000 руб.).

Для расчета налога на прибыль прежде всего необходимо определить общий финансовый результат проекта. В частности, выручка лизингодателя представлена поступающими лизинговыми платежами. На себестоимость лизингодатель относит величину амортизации имущества, расходы по уплате процентов, величину налога на имущество, а также ежемесячные расходы по содержанию имущества без НДС в сумме 847,46 руб. (1000–152,54). Расчет налога на прибыль в целом по проекту представлен в табл. 5.6.

Таблица 5.6

Расчет налога на прибыль в целом по проекту

(руб.)

№ п/п	Наименование	Сумма
1.	Полученные лизинговые платежи без НДС	1746031,36
2.	Проценты за кредит	184375,00
3.	Налог на имущество	30406,59
4.	Расходы по содержанию имущества (847,46 · 31)	26271,26
5.	Амортизация имущества	1500000,00
6.	Финансовый результат (стр. 1 – стр. 2 – стр. 3 – стр. 4 – стр. 5)	4978,51
7.	Налог на прибыль (стр. 6 · 24%)	1194,84

Итак, все денежные потоки лизингодателя определены, а потому путем их сопоставления можно рассчитать остаток денежных средств лизингодателя по результатам проекта (табл. 5.7).

Таблица 5.7

Расчет остатка денежных средств лизингодателя по результатам проекта

(руб.)

№ п/п	Наименование	Сумма
1.	Остаток денежных средств на начало проекта	5 000,00
2.	Получен кредит	1770000,00
3.	Приобретено имущество	1770000,00
4.	Предъявлен бюджету НДС по приобретенному имуществу	270000,00
5.	Получены лизинговые платежи	2060317,00
5.1.	В том числе НДС	314285,64
6.	Проценты за кредит	184375,00
7.	Налог на имущество	30406,59
8.	Расходы по содержанию имущества (1000 · 31)	31000,00
9.	Предъявлен бюджету НДС по осуществленным расходам	4728,81
10.	Перечислен НДС в бюджет (стр. 5.1 – стр. 4 – стр. 9)	39 556,83
11.	Возврат кредита	1770 000,00
12.	Налог на прибыль	1194,84
13.	Остаток денежных средств на конец проекта (стр. 1+ стр. 2 – стр. 3 + стр. 5 – стр. 6 – стр. 7 – стр. 8 – стр. 10 – стр. 11 – стр. 12)	8 783,74

Исчисленный остаток денежных средств представляет собой фактически доступную величину средств лизингодателя, которая будет находиться у него на расчетном счете. В то же время надо иметь в виду, что при формировании организации-лизингодателя в деятельность фирмы была вложена сумма 5000 руб. (некий аналог уставного капитала). Таким образом, непосредственно сдача имущества в лизинг в чистом виде принесла всего лишь 3783,74 руб. (8783,74–5000). Получили на первый взгляд довольно неожиданный результат, поскольку в сделке фигурировали весьма крупные суммы. На самом деле такая сравнительно небольшая величина, составляющая лишь 0,22% суммы лизинговых платежей без НДС, объясняется достаточно просто. Несмотря на внушительные по абсолютному значению величины лизинговых платежей, поступающих лизингодателю, они фактически в пол-

ном объеме расходуются лизингодателем на погашение кредита, выплату процентов, оплату налогов. Действительно, по абсолютному значению лизингодателю должна остаться лишь его комиссия за минусом текущих расходов и налога на прибыль. В этом заключается специфика лизингового бизнеса. Внутренние обороты компании не должны вводить в заблуждение относительно возможностей осуществления текущих расходов. Всегда необходимо принимать во внимание, что фактически источником финансирования текущих расходов лизингодателя является комиссионное вознаграждение, которое в явном виде в денежных потоках лизингодателя не присутствует, а фактически существует лишь в финансовых расчетах. В результате имеем следующий исключительно важный вывод: *составление бюджетов текущих расходов (расходов, которые не возмещаются лизингополучателем в составе выручки – это заработная плата, аренда и т.д.) должно всегда быть ограничено размерами комиссионного вознаграждения в рамках проекта.* В этом нет ничего необычного, поскольку лизинговая компания фактически «продает» лизингополучателю свою посредническую услугу, а не имущество, хотя за него и происходит выкуп со стороны последнего. Платой за оказание данной услуги как раз и является величина комиссионного вознаграждения.

Таким образом, необходимо акцентировать внимание читателя на следующей особенности лизингового бизнеса: финансовое планирование в части текущих расходов должно быть предельно корректным на начальной стадии лизингового проекта. Дело в том, что, закупив имущество и сдав его в лизинг, лизингодатель сразу предъявляет к возмещению из бюджета сумму налога на добавленную стоимость по объекту лизинга. В дальнейшем в течение срока действия договора к нему поступают лизинговые платежи, в составе которых также фигурирует налог на добавленную стоимость. В результате того, что лизинговые платежи растянуты во времени, а сумма налога в каждом платеже относительно невелика по сравнению с величиной налога на добавленную стоимость в цене имущества, предъявленного к возмещению из бюджета, фактически оттоков по выплате налога на добавленную стоимость в начале сделки не происходит. Сумма «входящего» налога на добавленную стоимость просто перекрывает величину указанного налога в составе каждого платежа. Так, например, в нашей ситуации лизингодатель сразу предъявляет к возмещению из бюджета сумму налога 270 000 руб. В то же время исходя из

данных табл. 5.5 в течение 2005 г. общая сумма лизинговых платежей составит 756 380 руб. (в том числе НДС – 115 380 руб.). Таким образом, фактических платежей по налогу на добавленную стоимость лизингодатель в 2005 г. в бюджет осуществлять не будет. В этой ситуации у него образуются временно свободные финансовые ресурсы в размере 115 380 руб. На практике это выражается в том, что на расчетном счете лизингодателя на первых этапах проекта всегда присутствует относительно значительная сумма денежных средств. Однако в последующем весьма существенными будут уже оттоки денежных средств. Иными словами, нельзя впадать в эйфорию по поводу «свалившихся невест откуда значительных денежных сумм» (эта эйфория может усугубляться эффектом от последовательного внедрения нескольких лизинговых проектов) – «излишки» носят временный характер и скоро деньги потребуются для выполнения своих обязательств.

Сопоставляя денежные потоки, нетрудно заметить, что фактически на расчетном счете лизингодателя в конце конкретного периода должна оставаться только сумма комиссионного вознаграждения. Однако специфика начисления и уплаты налога на добавленную стоимость приводит к тому, что в начале договора суммы налога в составе лизинговых платежей фактически аккумулируются на расчетном счете, создавая в определенной степени иллюзию полного финансового благополучия. Необходимо иметь в виду, что в дальнейшем, по мере того как сумма «входящего» налога будет израсходована, лизингодатель начнет платить налог на добавленную стоимость в полной сумме, обозначенной в платеже, и в конце фактически будет аккумулировать на своем расчетном счете только сумму комиссии.

Подобная специфика деятельности лизингового бизнеса должна обязательно учитываться при планировании текущих расходов лизингодателя. Ситуация некоторым образом вуалируется еще и тем, что процесс, когда сумма «входящего» налога в составе лизинговых платежей не перекрывает сумму налога, предъявленную бюджету, достаточно длителен и поэтому незаметен. В нашем примере общая сумма налога на добавленную стоимость в составе лизинговых платежей будет превышать сумму налога, предъявленную к возмещению только в январе 2007 г. Таким образом, на протяжении двух лет лизингодатель фактически исполь-

зует указанные средства по своему усмотрению. Отсюда следует очевидный вывод: при организации финансового планирования в лизинговой компании в указанный период основное внимание должно уделяться как раз выявлению и корректному использованию подобных средств, временно доступных лизингодателю.

Временный характер указанных средств означает невозможность финансирования за их счет невозмещаемых расходов (арендная плата, заработная плата и т.д.). Наиболее грамотное использование данных временных излишков заключается в трансформации их во временные активы, приносящие доход, например банковские депозиты или векселя, с таким расчетом, чтобы к моменту начала фактических выплат по налогу на добавленную стоимость лизингодатель располагал необходимыми средствами. Другой альтернативной формой использования указанных средств может выступать ускоренное (досрочное) погашение платных обязательств лизингодателя. В нашем случае это может быть ускоренное погашение кредита, взятого на финансирование проекта. Тем самым лизингодатель добивается сокращения процентов за использование кредита, которые в то же время в полном объеме возмещаются ему лизингополучателем в составе лизинговых платежей. Фактически при этом происходит замещение выплат по текущим обязательствам.

Необходимо также иметь в виду, что подобные вопросы, связанные с организацией финансового планирования в лизинговой компании, должны рассматриваться как лизингодателем, который фактически участвует в одном проекте (наш пример), так и организацией постоянно занимающейся приобретением и сдачей имущества в лизинг. Нетрудно заметить, что при постоянных объемах заключения новых сделок и приобретения имущества лизингодатель постоянно предъявляет налог на добавленную стоимость бюджету. Таким образом, указанный процесс, связанный со временным использованием денежных средств, фактически продлевается, появляется эффект рекуррентности, что делает идентификацию данных сумм еще более затруднительной. Здесь необходимо принимать во внимание, что в любом случае (рано или поздно) фактически доступными средствами для лизингодателя будет только величина его комиссии. Указанное обстоятельство играет роль особенно при расширении текущих постоянных невозмещаемых

расходов в период, когда выплаты по налогу на добавленную стоимость отсутствуют. Практика существования отдельных лизинговых компаний показывает, что игнорирование правила установления жестких рамок в отношении текущих расходов, т.е. ограничения их величиной комиссионного вознаграждения, впоследствии приводит к серьезным финансовым затруднениям. В то время когда фактически выплат по налогу на добавленную стоимость не было и у лизингодателя аккумулировались свободные денежные средства, неоправданный рост текущих расходов, которые в дальнейшем становятся постоянными, например увеличение штата, заработной платы и т.д., может впоследствии привести к отсутствию источников покрытия указанных расходов. В связи с указанным обстоятельством текущее расходование денежных средств должно всегда соотноситься с величиной комиссии лизингодателя.

5.2. Оптимизация бюджета лизингового проекта с помощью механизма двойной записи

5.2.1. Этапы и процедура бюджетирования

В предыдущем параграфе мы обособили два принципа организации текущего финансового планирования лизингодателя: (1) ограничение текущих расходов лизингодателя величиной комиссионного вознаграждения и (2) аккуратное планирование направлений расходования денежных средств на начальной стадии ведения бизнеса. Однако даже принимая во внимание указанные обстоятельства (имеется в виду контроль расходов), не всегда можно добиться наиболее благоприятного финансового положения компании. В рассмотренном нами примере 5.1 при выявлении остатка денежных средств на конец проекта делалась предпосылка о постоянстве указанных платежей и расходов на протяжении всего проекта. Реалии экономической жизни, конечно, вводят определенный фактор риска в организацию планирования лизинговых платежей. На момент начала организации проекта достаточно сложно предвидеть все расходы, которые лизингодатель будет нести на протяжении всего срока договора. В связи с этим речь

может идти об определении допустимого уровня расходования средств в каждом конкретном периоде, т.е. о формировании бюджета текущих расходов. С формальных позиций, т.е. технически, такая задача не столь трудна – достаточно полностью придерживаться определенного ранее принципа, согласно которому текущие невозмещаемые расходы должны быть ограничены величиной комиссионного вознаграждения. Фактор риска, связанный с введением новых налогов или возникновением иных непредвиденных обстоятельств, может рассматриваться как своего рода форс-мажорное событие и какому-либо учету не подлежать. Кроме того, при организации планирования лизингового проекта серьезное внимание помимо соблюдения вышеуказанных правил должно уделяться конкретной разбивке лизинговых платежей по периодам.

В примере 5.1, распределяя платежи по конкретным периодам, мы руководствовались прежде всего намерением недопущения дефицита денежных средств в каждый указанный период. Определяя финансовый результат проекта, мы просто сопоставили все принимающие в его формировании элементы, причем делали это в конечном итоге без учета разбивки по годам. Величина налога на прибыль, рассчитанная нами в примере, достаточно условна, так как на практике налог на прибыль определяется в рамках одного года, а не в рамках всей сделки (как это имело место в примере 5.1). Специфика лизингового проекта заключается в определенном постоянстве осуществления однотипных операций (лизинговые платежи, выплаты по кредиту, начисление амортизации и т.д.). Оказывается, что эти операции поддаются логической увязке в единую систему с помощью механизма «двойной записи». Благодаря этому достигается завершенность и формализуемость процесса бюджетирования.

Например, в 2005 г. лизингодатель в бухгалтерском учете признает следующие виды операций (табл. 5.8). В таблице приведены лишь бухгалтерские корреспонденции без указания конкретных сумм, поскольку эти суммы постоянно меняются из месяца в месяц.

Осуществив указанные бухгалтерские корреспонденции, в условиях примера 5.1 за 2005 г. можно составить три отчетные формы лизингодателя (баланс, отчет о прибылях и убытках и отчет о движении денежных средств). Данные формы приведены в приложении 12.

Таблица 5.8

Корреспонденция счетов по операциям у лизингодателя в 2005 г.

№ п/п	Содержание операции	Корреспонденция счетов	
		Дебет	Кредит
1.	Получен кредит	51	67
2.	Оплата имущества поставщику	60	51
3.	Поставка имущества	08	60
4.	НДС в стоимости имущества	19	60
5.	Имущество сдано в лизинг	03	08
6.	НДС в стоимости имущества предъявлен бюджету	68	19
7.	Расходы по содержанию имущества	20	60,76
8.	НДС в расходах по содержанию	19	60,76
9.	НДС в расходах по содержанию предъявлен бюджету	68	19
10.	Начислена амортизация на имущество	20	02
11.	Начислен лизинговый платеж	62	90
12.	Поступил платеж	51	62
13.	Оплата кредита	67	51
14.	Начисление и оплата процентов	20	67
15.	Перечисление процентов	67	51
16.	Начислен налог на имущество	91	68
17.	Перечислен налог на имущество	68	51
18.	Списана себестоимость	90	20
19.	Сальдо прочих доходов и расходов	90	91
20.	Определен финансовый результат (прибыль)	90	99
21.	Начислен налог на прибыль	99	68
22.	Перечислен налог на прибыль	68	51

Отметим, что структура указанных форм в целом напоминает отчетные формы, утвержденные Минфином России. На самом деле полное соответствие бюджета и форм отчетности не является необходимым. В силу определенных причин формы бухгалтерской отчетности достаточно часто подвергаются корректировке со стороны законодателя. В связи с этим формы долгосрочного бюджета через несколько лет с большой долей вероятности не будут в точности напоминать формы финансовой отчетности. Идентичное совпадение в принципе не является столь необходимым, в

любом случае использование принципа двойной записи и построение на ее основе форм бюджета будет корректным.

Анализ полученных форм бюджета 2005 г. (см. приложение 12) приводит к достаточно интересным результатам, которые при бюджетировании потока денежных средств в предыдущем параграфе не были идентифицированы. Например, по итогам 2005 г. лизингодатель признает в учете прибыль до налогообложения в размере 9113 руб. Соответственно налог на прибыль по итогам первого года проекта, подлежащий уплате в бюджет государства, составит 2187,12 руб. ($9113 \cdot 24\% : 100\%$). Таким образом, чистая прибыль лизингодателя в 2005 г. составит 6925,88 руб. ($9113 - 2187,12$). При бюджетировании потока денежных средств нами была определена общая чистая прибыль проекта по его окончании в размере 4978,51 руб., а величина налога на прибыль – 1194,84 руб. В результате получился парадокс – только в 2005 г. лизингодатель заплатил в бюджет налога больше, чем планировалось в целом по проекту; кроме того, необходимо будет уплачивать налог и в последующие два года. Указанная нестыковка объясняется прежде всего характером распределения финансового результата в разрезе отчетных периодов. Чтобы понять, насколько важен такой анализ и к каким последствиям могут привести компанию колебания финансового результата, смоделируем следующую ситуацию.

Например, некая компания в течение трех лет по проекту генерирует следующий финансовый результат: 2005 г. – прибыль в размере 50 ед.; 2006 г. – убыток в размере 40 ед.; 2007 г. – прибыль в размере 25 ед. На рис. 5.1 приведены колебания финансового результата.

В результате осуществления проекта суммарный финансовый результат представляет собой прибыль в размере 35 ед. Таким образом, если рассматривать результат проекта в целом, то налог на прибыль при ставке 24% должен составлять 8,4 ед. (Именно подобные расчеты и были произведены нами при бюджетировании потока денежных средств, в результате чего общая прибыль проекта составила 4978,51 руб., а налог на прибыль – 1194,84 руб.) Если же рассматривать финансовый результат и начисление налога на прибыль конкретно по каждому году, то ситуация складывается совершенно иным образом.

В 2005 г. компания генерирует прибыль в размере 50 ед. и начисляет налог на прибыль, равный 12 ед. По итогам хозяйствен-

ной деятельности в 2006 г. компания получает убыток и налог на прибыль справедливо не признает. Наконец, в 2007 г. финансовый результат опять положителен (35 ед.), а налог на прибыль составит 6 ед. В результате всего проекта общая суммарная величина уплаченного налога на прибыль составила 18 ед., в то время как при бюджетировании потоков денежных средств было выявлено, что общая величина налога на прибыль не должна превысить 8,4 ед. Таким образом, фактически компания в результате проекта более чем в два раза переплатила налог на прибыль.

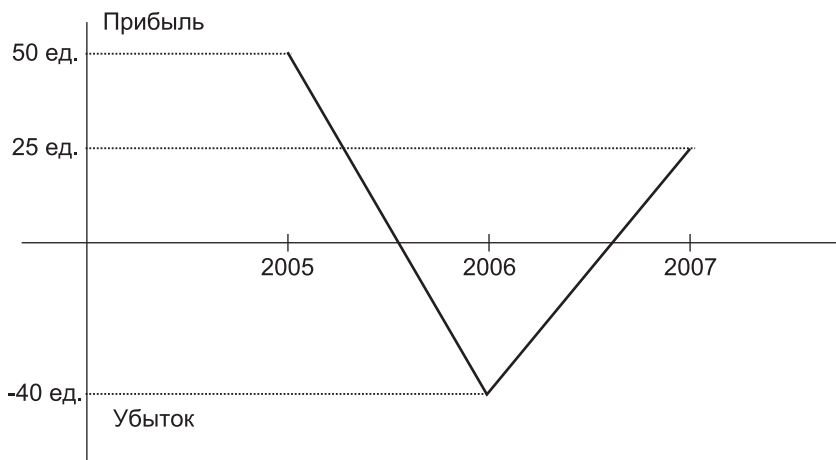


Рис. 5.1. График колебаний финансового результата

Смоделированная ситуация легко объяснима. Налог на прибыль начисляется и уплачивается в рамках одного периода (года), а не в целом по проекту, поэтому ту экономическую прибыль проекта, которую мы выявили при бюджетировании потока денежных средств, рассматривать как базу для начисления налога на прибыль нельзя даже в первом приближении. Действительно, финансовый результат по итогам проекта будет равен прибыли или убытку, определенному при бюджетировании денежных средств. Однако налогооблагаемая прибыль и реальные оттоки по налогу на прибыль должны определяться в рамках одного года, а не в целом по проекту.

Подобная ситуация, связанная с колебаниями финансового результата при осуществлении лизинговых операций, уже характе-

ризовалась нами в целом в предыдущей главе в рамках трансформации бухгалтерской отчетности из отечественного формата в формат, определенный требованиями МСФО. Теперь мы видим, что указанные колебания оказывают влияние и на процесс определения остатка денежных средств на конец проекта.

Итак, процесс бюджетирования в лизинговой компании (а его основа есть, по сути, расчет финансовых результатов по итогам отчетных периодов) нельзя примитивизировать. Имеется в виду следующее: можно с формальных позиций «правильно» исчислить финансовые результаты в динамике, однако, если не принять во внимание взаимоувязку и взаимовлияние различных аспектов финансовой деятельности (в основном подразумевается влияние особенностей исчисления, уплаты и возмещения налоговых платежей), полученный бюджет будет исключительно формальным, а его целевые ориентиры, т.е. промежуточные и итоговый финансовые результаты, попросту ошибочными. Оказывается, оптимизировать процесс бюджетирования, т.е. сделать достаточно реальными формируемые при составлении бюджета целевые финансовые показатели, можно с помощью бухгалтерского приема – двойной записи. Рассмотрим логику и технику данного подхода.

Вернемся к нашему примеру и применим алгоритм двойной записи к данным за 2006 и 2007 гг. По аналогии с предыдущим годом определим типовые бухгалтерские корреспонденции лизингодателя в указанные периоды (табл. 5.9).

Совершенно очевидно, что бухгалтерские корреспонденции лизингодателя в 2006 и 2007 гг. фактически будут идентичны, за исключением корреспонденций по приобретению и сдаче имущества в лизинг. Кроме того, последняя корреспонденция в табл. 5.9 будет относиться только к 2007 г. Именно в январе 2007 г. сумма налога на добавленную стоимость в составе лизинговых платежей превысит общую сумму налога в составе покупной стоимости имущества, предъявленную к возмещению в 2005 г. Таким образом, с января 2007 г. у лизингодателя появляется еще один отток денежных средств – уплата налога на добавленную стоимость.

Осуществив в рамках бюджетирования все бухгалтерские корреспонденции за 2006 и 2007 гг., мы можем получить отчетные формы бюджета за соответствующие периоды. Указанные формы приводятся в приложениях 13 и 14.

Таблица 5.9

Корреспонденция счетов по операциям лизингодателя в 2006 и 2007 гг.

№ п/п	Содержание операции	Корреспонденция счетов	
		Дебет	Кредит
1.	Расходы по содержанию имущества	20	60,76
2.	НДС в расходах по содержанию	19	60,76
3.	НДС в расходах по содержанию предьявлен бюджету	68	19
4.	Начислена амортизация на имущество	20	02
5.	Начислен лизинговый платеж	62	90
6.	Поступил платеж	51	62
7.	Оплата кредита	67	51
8.	Начислены проценты	20	67
9.	Перечислены проценты	67	51
10.	Начислен налог на имущество	91	68
11.	Перечислен налог на имущество	68	51
12.	Списана себестоимость	90	20
13.	Сальдо прочих доходов и расходов	90	91
14.	Определен финансовый результат (прибыль)	90	99
15.	Начислен налог на прибыль	99	68
16.	Перечислен налог на прибыль	68	51
17.	Перечислен НДС бюджету	68	51

Анализируя данные полученных форм, нетрудно заметить, что в 2006 г. прибыль лизингодателя снижается. По итогам 2006 г. в учете лизингодателя генерируется чистая прибыль в размере 3386 руб., а по итогам 2007 г. лизингодатель вообще признает убыток в размере 8590 руб. Интересные данные также получаются при анализе изменения величины остатка денежных средств лизингодателя в рамках проекта. На протяжении 2005 и 2006 гг. остаток денежных средств лизингодателя в каждом месяце неуклонно увеличивается и достигает своего максимума в конце 2006 г. Начиная с января 2007 г. величина доступных денежных средств снижается, причем темпы уменьшения остатка так велики, что за шесть месяцев 2007 г. размер наличности уменьшился в де-

вать раз! Это происходит из-за того, что лизингодатель начинает платить налог на добавленную стоимость в бюджет. В результате в конце проекта общая сумма доступных денежных средств составляет 5437 руб. Сравнивая его величину с размером остатка, определенного путем бюджетирования потока денежных средств (напомним, что исчисленная в предыдущем параграфе его величина составила 8783,74 руб.), можно обнаружить снижение остатка наличности до уровня 3346,74 руб. В целом денежные потоки по проекту в разрезе отчетных периодов, полученные путем составления бюджетных форм отчетности, выглядят следующим образом (табл. 5.10).

Таблица 5.10

Денежные потоки у лизингодателя в разрезе отчетных периодов

(руб.)

№ п/п	Наименование потока	2005	2006	2007	Итого
1.	Взнос в «уставный капитал» проекта	5 000	–	–	5 000
2.	Поступление кредитов	1 770 000			1 770 000
3.	Получено лизинговых платежей	756 380	1 003 000	300 937	2 060 317
4.	Приобретено оборудование	1 770 000			1 770 000
5.	Возврат кредитов	590 000	885 000	295 000	1 770 000
6.	Выплата процентов	108 781	70 063	5 531	184 375
7.	Хозяйственные расходы	12 000	12 000	7 000	31 000
8.	Налог на прибыль	2 772	1 769	–	4 541
9.	НДС			39 557	39 557
10.	Налог на имущество	8 681	16 442	5 283	30 407
11.	Чистый остаток денежных средств (стр. 1 + стр. 2 + + стр. 3 – стр. 4 – – стр. 5 – стр. 6 – – стр. 7 – стр. 8 – – стр. 9 – стр. 10)	39 146	56 872	5 438	5 438

Сравнивая данные денежные потоки с денежными потоками, приведенными в табл. 5.7, следует обратить внимание на то, что причина расхождений величины чистого остатка денежных средств на конец срока действия проекта заключается в колебании величины налога на прибыль. Налог на прибыль, рассчитанный в предыдущем параграфе, при бюджетировании потока денежных средств в целом по проекту составлял величину 1194,84 руб., в то время как налог на прибыль при осуществлении операции бюджетирования на основе составления отчетных форм и с учетом текущих взаиморасчетов с бюджетом по налогам составляет уже 4541 руб.

Данное обстоятельство вызвано не вполне корректным распределением финансового результата по указанным периодам в процессе составления бюджета по проекту в целом. В течение первых двух лет проекта лизингодатель признает в учете бухгалтерскую прибыль большую, чем величина экономической прибыли, полученной путем сопоставления потоков денежных средств. С указанной «большой» прибыли лизингодатель уплачивает соответственно и «большой» налог на прибыль. (Термин «большой» в данной ситуации характеризует не абсолютное значение показателя, а его превышение относительно величины налога на прибыль, рассчитанного путем сопоставления потоков денежных средств.)

Однако последний год проекта оказывается убыточным для лизингодателя, и налога на прибыль он соответственно не начисляет и не платит. Указанная разница между величиной налога на прибыль, рассчитанного двумя способами, может быть охарактеризована как величина денежных потерь из-за некорректного распределения финансового результата. Рассчитать реальную величину финансового результата в каждом периоде и соответственно величину налога на прибыль путем бюджетирования потока денежных средств невозможно. При бюджетировании денежного потока мы можем говорить об общих величинах, рассчитываемых в рамках всего проекта (доходы, расходы, общий финансовый результат и т.д.). Конкретное распределение финансового результата по периодам может дать только процесс бюджетирования проекта с помощью бухгалтерской двойной записи.

5.2.2. Оптимизация процесса бюджетирования

В предыдущих параграфах, анализируя лизинговый проект, мы вначале осуществляли процесс бюджетирования потока денежных средств, а затем переводили указанный проект в совокупность отчетных форм бюджета в каждом периоде. В результате было выяснено, что конкретное распределение финансового результата в данном проекте сводит фактически к нулю чистый денежный поток от проекта. Действительно, на конец 2007 г. чистый денежный остаток лизингодателя составляет 5438 руб. Принимая во внимание, что в начале проекта при формировании компании-лизингодателя ее «уставный капитал» составлял 5000 руб., фактически лизинговый проект принес в чистом виде всего лишь 438 руб. Денежные средства, которые должны были остаться у лизингодателя после проекта и величина которых была определена с помощью бюджетирования денежного потока, фактически были израсходованы на уплату налога на прибыль.

Попытаемся распределить финансовый результат таким образом, чтобы колебания его не приводили к ситуации, при которой лизингодатель признавал бы в одном периоде прибыль, а в другом убыток. Совершенно очевидно, что для получения максимального эффекта от лизингового проекта (максимальный остаток денежных средств) необходимо избегать на протяжении всего проекта возникновения убытка в том или ином отчетном периоде. Величина указанного убытка не участвует в дальнейшем при исчислении налога на прибыль, поэтому, по сути, произведение ставки налогообложения на величину убытка в абсолютном значении будет представлять сумму потерь лизингодателя из-за неоптимального финансового планирования.

Таким образом, мы должны спланировать денежные потоки по периодам с таким расчетом, чтобы каждый отчетный период был прибыльным с точки зрения бухгалтерского учета. В этой ситуации для лизингодателя благоприятным моментом является генерирование прибыли на протяжении всего проекта. Отсюда можно сделать следующий вывод. Если рассмотреть два альтернативных проекта АА и ВВ с одинаковым значением суммарной прибыли до налогообложения, но отличающихся друг от друга распределением этой прибыли по отчетным периодам (например, проект АА в каждом отчетном периоде генерирует прибыль, хотя

и небольшую по величине, а в проекте ВВ в отдельные отчетные периоды имеет место прибыль, а в другие – убыток), то суммарно уплаченный налог на прибыль в проекте АА будет с очевидностью меньше по сравнению с проектом ВВ. Иными словами, проект с относительно равномерно распределенной по периодам прибылью в финансовом смысле предпочтительнее проекта, финансовый результат которого по периодам подвергался колебаниям от «плюса» к «минусу», т.е. от прибыли до убытка. Заметим, что время появления убытка (начало, середина или конец проекта) совершенно не играет никакой роли. Рано или поздно величина относительно «большой» прибыли подвергнется налогообложению, тем самым отток денежных средств по налогу на прибыль возрастет.

Для корректировки финансового результата можно воспользоваться несколькими способами. Во-первых, лизингодатель может сократить расходы в те периоды, когда у него по бюджету, составленному с помощью бухгалтерской двойной записи, планируется убыток. Альтернативой указанным действиям служит, наоборот, рост доходов в указанные периоды при неизменном уровне расходов. Виды поступлений и затрат лизингодателя, которые оказывают влияние на финансовый результат, приведены на рис. 5.2¹.

Рассматривая указанные элементы, можно говорить о том, что лизингодатель не всегда имеет возможность оперативно контролировать и изменять их величину. Действительно, рассмотрим основные элементы текущих расходов (затрат) по проекту.

Амортизация имущества в принципе является величиной, которая не предопределяется жестко закрепленной и не поддающейся корректировке, поскольку существующее законодательство предлагает на выбор ряд методов начисления амортизации. Однако, выбрав определенный метод в начале проекта, лизингодатель в дальнейшем лишается права оперативного изменения указанной величины, поскольку согласно нормативным документам корректировка метода амортизации не допускается.

Налог на имущество фактически является производной величиной от остаточной стоимости; принципы начисления и уплаты этого налога жестко закреплены законодательным образом.

¹ Речь идет в данной ситуации исключительно о списываемых на себестоимость суммах, а не фактических оттоках денежных средств.

Расходы по содержанию имущества, которые присутствуют в нашем примере, также не подлежат оперативной корректировке. Здесь необходимо сделать следующую оговорку. Иные текущие расходы (в нашем примере они отсутствуют) лизингодателя могут им оперативно контролироваться, и в принципе их изменение будет оказывать влияние на финансовый результат. Однако, как правило, текущие расходы лизингодателя (арендная плата, заработная плата и т.д.), во-первых, не так просто уменьшить при необходимости или желании, а во-вторых, не всегда это можно произвести достаточно оперативно.

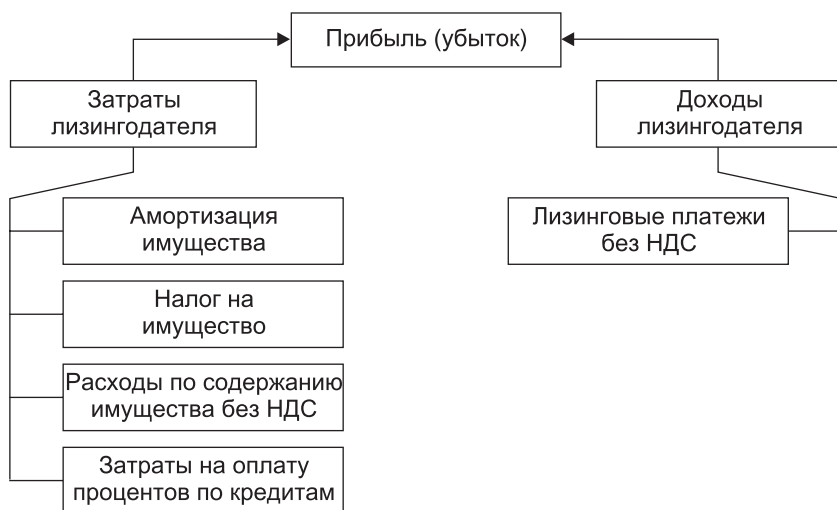


Рис. 5.2. Виды поступлений и затрат, формирующие финансовый результат

Затраты на оплату процентов по кредитам могут быть изменены в сторону сокращения сроков относительно установленного графика. Необходимо, правда, принимать во внимание то обстоятельство, что подобное действие не всегда возможно, а, кроме того, изменения, которые потребуются сделать для того, чтобы величина процентных платежей оказала желаемое действие на финансовый результат, наверняка потребуют от лизингодателя значительных денежных оттоков в погашение кредитов.

Как известно, расходам противостоят доходы. На рис. 5.2 показано, что в качестве таковых для лизингодателя выступает сумма лизинговых платежей. А вот эта величина по конкретным периодам достаточно вариабельна. Действительно, предусматривая в договоре ту или иную схему лизинговых платежей, лизингодатель в состоянии самостоятельно определить выручку от лизинговой деятельности в каждом конкретном периоде с целью получения желаемого финансового результата указанного временного интервала.

Воспользовавшись данными из прогнозного отчета о прибылях и убытках лизингодателя за 2005 г., составим ежемесячное распределение показателей прибыли до налогообложения, размера налога на прибыль и чистой прибыли (табл. 5.11).

Таблица 5.11

Величина прибыли и налога на прибыль в 2005 г. (ежемесячно)

(руб.)

Месяц	Размер прибыли до налогообложения	Величина налога на прибыль нарастающим итогом	Чистая прибыль
А	1	2	3
Январь 2005	1235,87	300,00	939,27
Февраль 2005	607,40	442,39	165,01
Март 2005	– 984,61	– 532,92	– 451,69
Апрель 2005	– 3899,54	0,00	– 3899,54
Май 2005	4676,85	186,55	4490,29
Июнь 2005	2140,141	513,63	1626,51
Июль 2005	579,63	139,11	440,52
Август 2005	4360,88	1 046,61	3314,27
Сентябрь 2005	1037,96	249,11	788,85
Октябрь 2005	590,04	141,61	448,43
Ноябрь 2005	1204,63	289,11	915,52
Декабрь 2005	– 2435,60	– 584,54	– 1851,05

Из табл. 5.11 видно, что финансовый результат ежемесячно подвергается серьезным колебаниям. Целью процесса оптимизации бюджета будет являться такая корректировка выручки лизин-

годателя в каждом периоде, при которой его прибыль в указанных периодах была постоянной. При бюджетировании потока денежных средств в предыдущих параграфах нами была определена экономическая прибыль проекта в целом в размере 4978,51 руб. Всего продолжительность проекта 31 месяц, поэтому корректировку выручки лизингодателя надо проводить с таким расчетом, чтобы в каждом месяце последний признавал прибыль приблизительно в размере 160 руб. (частное от деления 4978,51 на 31). Таким образом, выручку лизингодателя по периодам необходимо откорректировать так, чтобы величина прибыли до налогообложения (в табл. 5.11 в гр. 1) всегда равнялась 160 руб. Указанная корректировка произведена в табл. 5.12.

Таблица 5.12

Корректировка выручки лизингодателя в 2005 г. (помесечно)

(руб.)

Месяц	Размер прибыли до налогообложения	Желаемая величина прибыли	Изменение выручки без НДС (+ увеличение, – уменьшение)	Изменение выручки с НДС (+ увеличение, – уменьшение)
А	1	2	3	4
Январь 2005	1235,87	160,00	– 1075,87	– 1269,53
Февраль 2005	607,40	160,00	– 447,40	– 527,94
Март 2005	– 984,61	160,00	1144,61	1350,64
Апрель 2005	– 3899,54	160,00	4059,54	4790,26
Май 2005	4676,85	160,00	– 4516,85	– 5329,88
Июнь 2005	2140,141	160,00	– 1980,14	– 2336,57
Июль 2005	579,63	160,00	– 419,63	– 495,16
Август 2005	4360,88	160,00	– 4200,88	– 4957,03
Сентябрь 2005	1037,96	160,00	– 877,96	– 1035,99
Октябрь 2005	590,04	160,00	– 430,04	– 507,45
Ноябрь 2005	1204,63	160,00	– 1044,63	– 1232,66
Декабрь 2005	– 2435,60	160,00	2595,60	3062,81

Таким образом, гр. 4 табл. 5.12 содержит величину изменений к текущей выручке лизингодателя в каждом месяце 2005 г. Положительное значение подразумевает, что выручка лизингодателя

должна быть увеличена на соответствующую величину, отрицательное значение предполагает уменьшение выручки соответствующего месяца. Произведем указанные изменения выручки в 2005 г. (табл. 5.13).

Таблица 5.13

Оптимизированный график лизинговых платежей в 2005 г. (помесечно)

(руб.)

Месяц	График лизинговых платежей с НДС	Изменение выручки с НДС (+ увеличение, – уменьшение)	Новый график лизинговых платежей с НДС
А	1	2	3
Январь 2005	8260,00	– 1269,53	6990,47
Февраль 2005	31860,00	– 527,94	31332,06
Март 2005	31860,00	1350,64	33210,64
Апрель 2005	31860,00	4790,26	36650,26
Май 2005	66080,00	– 5329,88	60750,12
Июнь 2005	66080,00	– 2336,57	63743,43
Июль 2005	66080,00	– 495,16	65584,84
Август 2005	94400,00	– 4957,03	89442,97
Сентябрь 2005	94400,00	– 1035,99	93364,01
Октябрь 2005	88500,00	– 507,45	87992,55
Ноябрь 2005	88500,00	– 1232,66	87267,34
Декабрь 2005	88500,00	3062,81	91562,81

Новый график выручки лизингодателя должен обеспечить ему плавное увеличение налогооблагаемой прибыли в 2005 г. ежемесячно на 160 руб. Таким образом, по итогам года лизингодателем будет сгенерирована налогооблагаемая прибыль в сумме 1920 руб. и уплачен налог на прибыль в размере 460 руб. Старый график лизинговых платежей обеспечивал лизингодателю в 2005 г. налогооблагаемую прибыль в размере 9113 руб. и налог на прибыль – 2148,71 руб. Чтобы удостовериться в корректности полученных результатов, следует выполнить процесс бюджетирования проекта в 2005 г. с помощью бухгалтерской двойной записи. Соответствующие конечные отчетные формы приводятся в приложении 15.

Аналогичные процедуры по корректировке выручки необходимо провести и для 2006 и 2007 гг. В табл. 5.14 содержится информация о необходимых корректировках для соответствующих периодов. Следует отметить, что последнее значение выручки лизингодателя в июле 2007 г. корректируется с тем условием, чтобы общая сумма лизинговых платежей в рамках проекта не претерпела изменений по абсолютному значению.

Таблица 5.14

**Оптимизированный график лизинговых платежей в 2006 и 2007 гг.
(помесечно)**

(руб.)

Месяц	График лизинговых платежей с НДС	Изменение выручки с НДС (+ увеличение, – уменьшение)	Новый график лизинговых платежей с НДС
А	1	2	3
Январь 2006	88500,00	– 2683,08	85816,93
Февраль 2006	88500,00	– 3408,28	85091,72
Март 2006	88500,00	1213,38	89713,38
Апрель 2006	88500,00	– 4858,70	83641,30
Май 2006	82600,00	316,09	82916,09
Июнь 2006	82600,00	4384,63	86984,63
Июль 2006	82600,00	– 1134,33	81465,68
Август 2006	82600,00	– 1859,53	80740,47
Сентябрь 2006	82600,00	1655,88	84255,88
Октябрь 2006	82600,00	– 3309,95	79290,05
Ноябрь 2006	76700,00	1864,84	78564,84
Декабрь 2006	76700,00	4827,13	81527,13
Январь 2007	76700,00	414,42	77114,43
Февраль 2007	48380,00	3667,62	52047,62
Март 2007	48380,00	4198,21	52578,21
Апрель 2007	48380,00	2700,68	51080,68
Май 2007	25960,00	295,61	26255,61
Июнь 2007	25960,00	738,69	26698,69
Июль 2007	27177,00	550,13	26642,18

Таким образом, в анализируемом лизинговом проекте была осуществлена корректировка выручки от реализации лизинговых услуг в плане перераспределения ее по периодам. Отчетные формы оптимизированных бюджетов лизингодателя в 2006 и 2007 гг. представлены соответственно в приложениях 16 и 17.

Анализируя полученные в процессе бюджетирования формы отчетности, нетрудно заметить, что теперь финансовый результат лизингодателя в разбивке по периодам не подвергается колебаниям. Лизингодатель постоянно генерирует прибыль из отчетного периода в следующий, уплачивая соответствующий налог на прибыль. Выполнив более корректное (точнее, более оптимальное) распределение лизинговых платежей по внутригодовым подпериодам, мы добились равномерности финансового результата и в общем виде и, как следствие, обеспечили снижение налоговых выплат в бюджет по сравнению с предшествующей ситуацией. Никакие иные изменения в процессе бюджетирования сделаны не были.

В результате проделанной корректировки реальные выплаты в бюджет налога на прибыль сократились с 4151 до 1367 руб. Указанная величина нового налога на прибыль фактически равна размеру налога на прибыль, определенному путем бюджетирования потоков денежных средств (1194,84 руб.). Небольшое расхождение объясняется опять же распределением лизинговых платежей по периодам. Дело в том, что добиться абсолютного совпадения величин налога на прибыль, определенных в процессе бюджетирования денежных средств и полученных в результате составления отчетных форм с использованием техники двойной записи или какого-то другого механизма, достаточно сложно. Во всяком случае процесс корректировки выручки будет весьма и весьма трудоемким, а эффект от полученного уточнения эфемерным.

На рис. 5.3 представлен график колебаний финансового результата лизингового проекта до и после произведенных корректировок. Верхняя часть графика представляет собой область прибыли, в то время как нижняя – убытка. Таким образом, произведенные корректировки выручки лизингодателя обеспечили на протяжении всего проекта генерирование последним прибыли в разрезе отчетных периодов, что, в свою очередь, приводит к уменьшению оттоков денежных средств по уплате налога на прибыль.

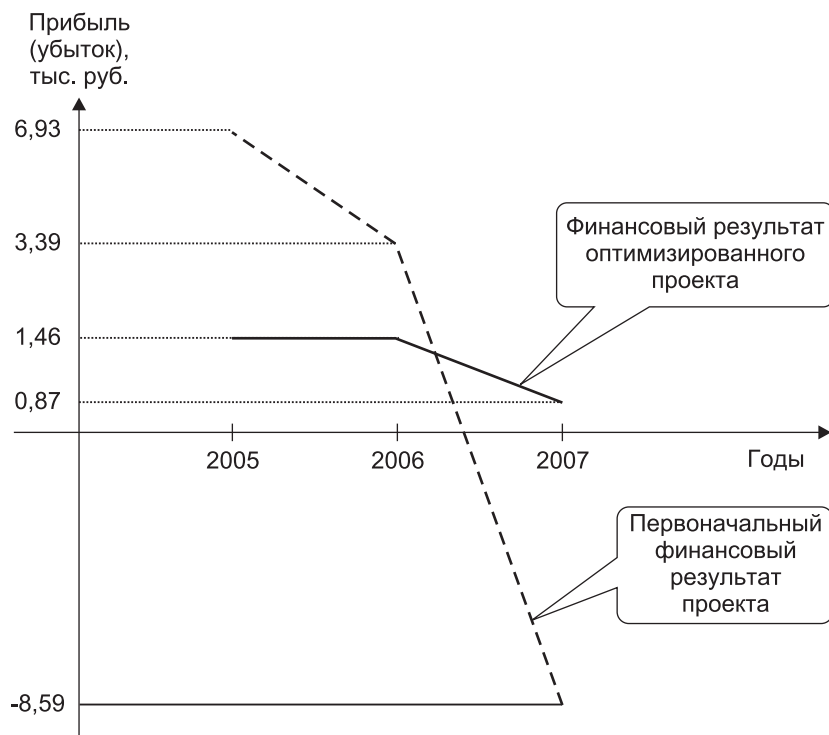


Рис. 5.3 График колебаний финансового результата лизингового проекта

Оптимизированные денежные потоки по проекту в разрезе отчетных периодов, полученные путем составления бюджетных форм отчетности с использованием техники двойной записи, выглядят следующим образом (табл. 5.15).

Таким образом, после перераспределения выручки от реализации лизинговых услуг в рамках проекта чистый денежный остаток лизингодателя составляет 8611 руб.

В результате проведенного анализа можно сформулировать ряд рекомендаций в отношении последовательности шагов по осуществлению процедуры бюджетирования на практике и формирования оптимального бюджета.

Таблица 5.15

Денежные потоки у лизингодателя в разрезе отчетных периодов

(руб.)

№ п/п	Наименование потока	2005	2006	2007	Итого
1.	Взнос в «уставный капитал»	5 000	–	–	5 000
2.	Поступление кредитов	1 770 000	–	–	1 770 000
3.	Получено лизинговых платежей	747 891	1 000 008	312 418	2 060 317
4.	Приобретено оборудование	1 770 000	–	–	1 770 000
5.	Возврат кредитов	590 000	885 000	295 000	1 770 000
6.	Выплата процентов	108 781	70 063	5 531	184 375
7.	Хозяйственные расходы	12 000	12 000	7 000	31 000
8.	Налог на прибыль	422	461	484	1,367
9.	НДС	–	–	39 557	39 557
10.	Налог на имущество	8 681	16 442	5 283	30 407
11.	Чистый остаток денежных средств (стр. 1 + стр. 2 + стр. 3 – стр. 4 – стр. 5 – стр. 6 – стр. 7 – стр. 8 – стр. 9 – стр. 10)	33 007	49 050	8 611	8 611

Во-первых, предложенный подход может применяться как к новым проектам лизинга, что и было продемонстрировано в нашем примере, так и к системе уже существующих лизинговых договоров. Более того, проведение подобной процедуры оптимизации крайне желательно в том случае, когда в действующей компании осуществляется лизинговый проект, который по масштабам значительно превышает любую другую сделку этой компании.

Во-вторых, очевидно, что бюджет может формироваться различными способами и в различном виде, однако, по нашему мнению, наиболее оптимальный вид бюджет имеет в случае представления его как комплекта трех прогнозных форм отчетности лизингодателя (баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств), трансформированных в определенной степени и с учетом специфики бизнеса. При этом в процессе финансового планирования рекомендуется составлять бюджет лизингового проекта с использованием логики и техники двойной записи, благодаря чему можно обеспечить оптимальные финансовый результат и денежные потоки. Справедливости ради следует отметить, что указанный процесс оптимизации на основе тех-

ники двойной записи весьма трудоемок, особенно вначале, однако по мере составления последующих бюджетов процедура заметно упрощается в связи с однотипностью операций.

В-третьих, параллельно с составлением бюджета компании формируется весьма приблизительное, но все же довольно информативное и наглядное описание проекта, которое заключается в соотношении денежных потоков лизингодателя в целом по проекту. В результате описанной схемы бюджетирования денежных потоков мы получаем конечный желаемый результат сделки. Возможные несовпадения между указанными двумя бюджетами будут несущественными и объясняются прежде всего спецификой в расчетах и начислении налога на прибыль. При простом соотношении доходов и расходов лизингодателя в рамках проекта определенный в конце операции результат фактически представляет собой прибыль лизингодателя, которая подлежит обложению налогом на прибыль по существующей ставке путем простого умножения. В то же время при составлении бюджета компании на основе двойной записи в расчет принимается и внутригодовая специфика в начислении налога на прибыль, в частности это могут быть различные колебания финансового результата, когда в одном периоде лизингодатель признает прибыль, а в следующем – убыток и т.д. В предыдущей главе в рамках трансформационных процедур уже отмечались возможные потери, возникающие в учете в результате колебания финансового результата, а также раскрылся механизм их возникновения. Как видим, подобная картина наблюдается и сейчас.

В-четвертых, дальнейшая цель процесса бюджетирования лизингодателя состоит в соответствующей корректировке показателя прибыли по периодам с намерением нивелировать возможные колебания данного показателя и неблагоприятные оттоки по налогу на прибыль. Следует задать некий желаемый и постоянный уровень прибыли в каждом отчетном периоде. Постоянное генерирование прибыли на протяжении всего отчетного периода без провалов финансового результата должно обеспечить лизингодателю, как ни странно, и наименьший отток по налогу на прибыль. Достаточно корректным уровнем финансового результата будет являться величина прибыли лизингодателя, определенная путем простого арифметического сопоставления денежных потоков, деленная на количество периодов проекта.

В-пятых, после определения уровня желаемой прибыли происходит корректировка возможных показателей, влияющих на величину прибыли отчетного периода. В рамках бюджетирования лизинговой деятельности наиболее эффективным и в то же время относительно простым является вариант корректировки финансового результата путем изменения величины лизинговых платежей в каждом отчетном периоде. Действительно, оптимально распределив лизинговые платежи по периодам, соотнеся их с соответствующими оттоками и затратами в каждом конкретном периоде, лизингодатель может добиться желаемого финансового результата и соответственно требуемого уровня налогообложения прибыли.

Заканчивая главу, уместно сформулировать и ряд рекомендаций в отношении финансового планирования в лизинговой компании в целом. Дело в том, что в процессе формализации и аналитического описания процедуры бюджетирования лизингового проекта мы придерживались в неявном виде определенных принципов организации финансового планирования лизингодателем. Сформулируем их в более конкретной форме.

Принцип 1. Несмотря на достаточно внушительные показатели объемов реализации лизинговых услуг, объемов закупки оборудования и кредитования, возможность осуществления текущих расходов лизингодателя ограничена размерами комиссионного вознаграждения. На практике фактически 95% от всей суммы лизинговых платежей в той или иной степени поступают от лизингополучателя как возмещение инвестиционных затрат лизингодателя.

Принцип 2. Величина комиссионного вознаграждения, входящая в состав лизинговых платежей, в явном виде фигурирует только в финансовых расчетах и напрямую в бухгалтерском учете не идентифицируется. В связи с этим для лизингодателя, постоянно оказывающего услуги по приобретению и сдаче имущества в лизинг, целесообразен отдельный контроль за величиной комиссии в каждом договоре лизинга. Именно суммарная комиссия лизингодателя должна ограничивать бюджет текущих расходов организации.

Принцип 3. Для вновь созданной лизинговой компании существенное внимание при организации финансового планирования следует обратить на взаимоотношения с бюджетом по налогу на добавленную стоимость. Сумма предъявляемого к возмещению

из бюджета налога превосходит суммы налога в составе периодических лизинговых платежей в начале сделки. Таким образом, у лизингодателя аккумулируются временно свободные денежные средства, которые целесообразно использовать либо для ускоренного погашения обязательств, либо в качестве источника временного дохода, например разместив их на банковском депозите.

Принцип 4. Лизингодатель, постоянно осуществляющий свою деятельность по приобретению имущества для сдачи в лизинг, фактически на неопределенный срок отодвигает платежи по налогу на добавленную стоимость. В результате, как уже отмечалось, на расчетном счете лизингодателя аккумулируются денежные средства, причем их величина на начальной стадии может существенно превышать размеры комиссионного вознаграждения, которое, по идее, должно остаться у лизингодателя после осуществления сделки и уплаты налога на прибыль. В приведенном нами примере 5.1 на протяжении 2005 и 2006 гг. прогнозные доступные денежные средства лизингодателя постоянно превышали общий размер комиссионного вознаграждения в целом по проекту. Подобное относительное финансовое благополучие не должно вводить в заблуждение. С началом фактических выплат налога на добавленную стоимость денежные средства лизингодателя уменьшаются быстрыми темпами. В приложении к нашему примеру ситуация выглядит весьма красноречиво: на начало 2007 г. величина доступных средств у лизингодателя превышала 50 000 руб., а уже в июле 2007 г. остаток денежных средств составлял величину немногим более 6000 руб.

Принцип 5. При организации финансового планирования лизинговой деятельности большое внимание следует уделять колебаниям финансового результата лизингодателя по периодам. Неправильное распределение лизинговых платежей, когда в одном периоде лизингодатель признает прибыль, а в другом – убыток, обязательно приведет к возрастанию фактических отчислений налога на прибыль в бюджет. Таким образом, минимизация оттоков по налогу на прибыль будет достигнута в случае, когда лизингодатель постоянно генерирует относительно небольшую прибыль на протяжении всего срока лизинга.

Принцип 6. Целесообразно планировать лизинговые проекты не только с помощью бюджетирования потока денежных средств, но и путем составления прогнозных форм отчетности для каждого отчетного периода. Именно указанные формы обеспечат ре-

альную помощь в корректировке показателей лизингодателя, оказывающих свое влияние на величину налогооблагаемой прибыли. Указанный процесс должен вестись не от случая к случаю, а постоянно, с тем чтобы оперативно корректировать возможные денежные потоки. Составление указанных форм на основе двойной записи – процесс достаточно трудоемкий, но в случае постоянного их ведения и обновления затраты времени и труда ощутимо снижаются. Кроме того, только составление отчетных бюджетных форм может предсказать колебания финансового результата и величины налога на прибыль.

В заключение хотелось бы отметить, что основные принципы процесса бюджетирования, приведенные в настоящей главе, в полном объеме относятся и к ситуации, когда указанные бюджеты подвергаются трансформационным корректировкам по МСФО либо ГААП. Действительно, при бюджетировании нового лизингового проекта перед разработчиками может быть поставлена задача создания отчетных бюджетных форм, которые опирались бы не только на принципы бухгалтерского учета в соответствии с отечественным законодательством, но также и соответствовали бы принципам, заложенным в МСФО или ГААП США. В этой ситуации возможны достаточно существенные расхождения между отчетными бюджетными формами из-за расхождений финансового результата, определяемого по отечественным принципам учета, с одной стороны, и требованиям МСФО и ГААП – с другой. В любом случае в каждом конкретном отчетном периоде финансовые результаты бюджетов, рассчитанные по отечественным методикам ведения учета, и бюджетов, построенных на принципах МСФО и ГААП, будут не совпадать. В связи с этим бюджеты будут различаться также еще и на величину причитающихся к уплате налогов на прибыль по каждому варианту. В данной ситуации при трансформации бюджета, например из отечественного формата в формат МСФО, указанные нестыковки целесообразно выделять отдельной позицией. Каких-либо методологических нарушений принципов отечественного учета и требований МСФО наличие новой строки в отчетных формах бюджета не несет, поскольку появление ее вызвано не искусственными действиями, а объясняется исключительно несовпадениями в процедуре ведения учета.

Заключение

В течение последних лет лизинг стал популярной темой в научных исследованиях, что нашло отражение в ряде учебно-методических работ и монографий, характеризующих и описывающих его с точки зрения права, экономики, финансов, бухгалтерии и т.д. Многие из этих работ, особенно в области юриспруденции, заслуживают самого серьезного внимания. В трудах современных отечественных цивилистов М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого всесторонне и подробно на высоком юридическом уровне характеризуются особенности такого правового института, как договор лизинга. Экономическая литература, посвященная лизингу и представленная, например, трудами В.Д. Газмана, Е.В. Кабатовой, В.А. Горемыкина, также достаточно разнообразна и содержит отдельные оригинальные и заслуживающие практического и научного интереса выводы и решения.

В большинстве работ указанных авторов в той или иной степени всегда имеет место дискуссия относительно трактовки лизинга как с юридической, так и с экономической точки зрения. В частности, заслуживает несомненного внимания проблема правомочности и обоснованности выделения лизинга в отдельную категорию гражданского права или признания его самостоятельным правовым институтом. Безусловно, приоритет в указанной дискуссии принадлежит юристам, которые в большинстве своем склоняются к тому, что договор лизинга следует считать отдельным видом договора аренды. Тем не менее в юридической литературе имеют место и утверждения о том, что договор лизинга необходимо рассматривать как договор «особого рода», как новый тип гражданско-правовых отношений. Автором в первой главе книги приводились аргументы «за» и «против» подобных юридических утверждений. Что же касается экономической литературы, то здесь, безусловно, превалирует утверждение о самостоятельности и особенности лизинга, приводятся исторические примеры специфических арендных отношений с целью демонстрации тысячелетней истории лизинга. Логика подобных утверждений достаточно проста – признание лизинга рядовым видом аренды значительно снижает ценность работ, производимых в указанном направлении. Таким образом, в неявном виде дискуссия как в юридической, так и в экономической плоскости сводится к тому, как характеризовать лизинг: как вид аренды или как самостоятельный и сложный механизм взаимоотношений участников подобной

сделки. Автор, естественно, не претендует на единственно правильную и справедливую точку зрения в отношении природы и сути указанных взаимоотношений, но тем не менее считает возможным привести определенные критические замечания относительно существующих в настоящее время утверждений о месте и роли лизинга.

Хотелось бы отметить, что упомянутые выше утверждения юристов и экономистов в отношении лизинга часто не согласуются между собой, т.е. лизинговые взаимоотношения с юридической точки зрения характеризуются без учета экономической сути производимой операции, и наоборот, экономисты, говоря об особенности и исключительности лизинга, опускают очень важные юридические аспекты указанных отношений. Именно поэтому, заканчивая книгу, автор счел возможным и целесообразным сформулировать замечания и суждения, возможно и не бесспорные, в отношении лизинга на стыке юриспруденции и экономики.

По нашему мнению, идея выделения лизинга в самостоятельный вид гражданско-правовых отношений и даже в отдельный вид аренды далеко не бесспорна. В обоснование данного утверждения рассмотрим следующую ситуацию. Дадим характеристику операции по приобретению имущества и сдаче его в аренду на указанных условиях. Имущество приобретается у поставщика одним лицом и передается другому во временное владение и пользование на определенный срок с выплатой вознаграждения; по окончании договора имущество переходит в собственность арендатора. Данная операция может быть охарактеризована как операция лизинга в отечественном законодательстве. Однако указанную сделку можно оформить как приобретение имущества и дальнейшую аренду его с переходом права собственности по окончании договора (согласно ст. 624 Гражданского кодекса РФ это будет так называемая аренда, заканчивающаяся выкупом имущества). Порядок возмещения стоимости имущества арендодателю в этом случае принципиального значения не имеет – стоимость может возмещаться либо арендными платежами, либо путем выплаты некоторой обусловленной выкупной цены по окончании договора. Таким образом, одинаковая по своей сути и содержанию операция с правовой точки зрения квалифицируется по-разному, а грань между двумя трактовками весьма условна и не всегда уловима. Причем это формальное различие в дальнейшем накладывает серьезный отпечаток на права и обязанности сторон. Например, при лизинге у балансодержателя есть право начислять ускоренную амортизацию на имущество, тогда как при обычной аренде сроки списания имущества не меняются.

Поэтому можно сделать вывод: для соблюдения стройности и последовательности юридической характеристики указанных взаимоотношений достаточно корректным действием будет являться отказ от включения лизинга в систему гражданских правоотношений. Если придерживаться буквы действующего законодательства, можно сделать вывод о том, что существуют две принципиально различные операции – «аренда» и «лизинг». На самом деле этого нет, поскольку в обоих случаях речь идет о временном владении и пользовании имуществом, т.е. об аренде. Отдельные специфические черты, наличие которых для юристов является основным аргументом для обособленности лизинга (например, выбор имущества арендатором, а не арендодателем или ответственность продавца перед арендатором, т.е. лицом, не являющимся собственником имущества), на самом деле не меняют сути правоотношений между арендодателем (лизингодателем) и арендатором (лизингополучателем). Отношения между ними заключаются в обязанности арендодателя передать имущество во временное владение и пользование на определенный срок за определенную плату. От того что имущество приобретается арендодателем по выбору арендатора (в Законе «О финансовой аренде (лизинге)» имущество может приобретаться арендодателем и по собственному усмотрению), принципиальных изменений в отношении между арендодателем и арендатором, которые позволили бы говорить о появлении новой правовой категории, не вводит.

В отношении ответственности сторон при лизинге напомним, что в соответствии со ст. 670 Гражданского кодекса РФ, в случае когда сделка признается сделкой лизинга, арендатор «вправе предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды, требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем, в частности в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки, и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом».

Появление указанной законодательной нормы, устанавливающей отличный от общего порядок взаимоотношений при лизинге, в этом случае продиктовано исключительно спецификой хозяйственной деятельности. Однако все же это не может служить основанием для выделения лизинга в самостоятельную категорию тем более, что изменение ответственности в данном случае связано напрямую с первой специфической чертой – выбором имущества, который осуществляет арендатор. Таким образом, это не самостоятельное видовое отличие лизинга. Указанные условия (о выборе имущества и об определенных отношениях по распределению ответственности сторон)

можно предусмотреть и в обыкновенном договоре аренды, суть которого от этого никоим образом не изменится.

Следующий аргумент в отношении «правовой самостоятельности» лизинга – это условие о передаче риска случайной гибели или порчи имущества, установленное ст. 669 Гражданского кодекса РФ. Действительно, формальные требования законодательных актов в отношении лизинговых операций заключаются в том, что передача риска осуществляется только в условиях, когда договор признается договором лизинга. В то же время сдача имущества в аренду, которая заканчивается его выкупом, формально под определение лизинга не подпадает, и поэтому риск в данной ситуации не переходит к арендатору. Вновь возникает своеобразная парадоксальная ситуация, поскольку одно и то же хозяйственное действие с формальной позиции характеризуется по-разному и приводит к различным правовым последствиям – в первом случае риск передается, а во втором – нет. Более того, возникает вопрос, а как быть с риском в ситуации, когда имущество неоднократно сдается в лизинг (данная сделка не противоречит Федеральному закону «О финансовой аренде (лизинге)»); подлежит ли передаче риск в этом случае или нет и каков механизм указанной передачи и возврата?

На наш взгляд, выходом из приведенных правовых коллизий может служить отказ от формального закрепления отдельных специфических черт, а также условий о передаче риска исключительно за операцией, которая в отечественной трактовке получила название «лизинг». Совершенно очевидно, что хозяйственная практика такова, что правовые последствия отдельных операций, которые формально под определение лизинга не подпадают, оказываются такими же, как и при лизинге. Таким образом, фактически риск должен быть передан арендатору, однако законодательство этого не предусматривает. С другой стороны, возможна и обратная ситуация, когда сделка, называемая лизингом де-юре, условия о передаче риска содержать не должна.

Решение указанной проблемы исключительно правовыми нормами невозможно; нельзя четко закрепить в законе или кодексе, когда и при каких условиях происходит передача риска. На Западе подобную проблему решили, рассматривая не только правовую, юридическую сторону сделки, но и ее экономическую природу. В частности, как уже отмечалось, Международные стандарты финансовой отчетности выделяют четыре критерия, когда по мнению разработчиков при аренде происходит передача риска от арендодателя арендатору. Подпадающая под эти условия операция получила название операции финансовой аренды, все иные сделки, в которых фактичес-

ки риск не передается, получили название аренды операционной. С юридической точки зрения и первая и вторая категории абсолютно одинаковы; отдельные специфичные моменты при взаимоотношениях не дают основания разделять аренду в системе права, например, на собственно аренду и лизинг.

Таким образом, по результатам описанной дискуссии можно сформулировать следующий тезис: *необходимо отказаться от обособления категории «лизинг» в Гражданском кодексе РФ*. Сделки, подпадающие под определение лизинга, вполне могут быть описаны с помощью существующих стандартных законодательных норм в отношении аренды. Подразделение аренды на финансовую и операционную должно быть на уровне учетных стандартов (что отсутствует в настоящее время) и должно заключаться в наличии достаточных правовых и экономических критериев, по которым объект сделки должен учитываться на балансе арендатора. Например, в Международных стандартах финансовой отчетности приведены как правовые критерии разделения аренды на финансовую и операционную (к ним, в частности, можно отнести условие о передаче в собственность арендатора имущества по окончании договора), так и сугубо экономические (аренда признается финансовой, в случае когда арендные платежи покрывают всю стоимость имущества или величину, близкую к ней).

Что же касается появления в отечественном законодательстве категории «лизинг», а также производных от него категорий типа «финансовая аренда», «финансовый лизинг» и др., то, скорее всего, это было обусловлено следующими причинами: (а) неудачным буквальным переводом англоязычного термина «lease»; (б) некорректным использованием категории «финансовый» в приложении к указанной сделке.

Как уже отмечалось, до начала экономических реформ в нашей стране аренда рассматривалась по общему правилу как мера вынужденная – имущество сдавалось в аренду, поскольку не находило должного применения у собственника (за исключением проката). С началом экономических преобразований отдельные экономисты, анализируя хозяйственные отношения на Западе (как правило, по данным, описанным в англоязычной литературе), обнаружили описание ситуаций, предусматривающих возможность целенаправленной сдачи имущества в аренду специализированными компаниями, подобная деятельность для которых была основной. Данная сделка заключалась в приобретении имущества у поставщика и сдаче его в аренду, в течение которой арендатор возмещал стоимость имущества, а по окончании договора оно переходило в его собственность. Анг-

лийская практика не наделяла указанные правовые отношения специальным термином, но в приложении к бухгалтерскому учету подобных операций предусматривала введение уточнительного прилагательного «финансовый» и «операционный», что и привело к появлению понятий «*financial lease*» и «*operational lease*». В результате дословного перевода на русский язык терминологии подобных сделок в отечественном законодательстве и практике появились категории «лизинг», «финансовый лизинг», «финансовая аренда» и др. Подобные сделки с участием трех субъектов в дальнейшем стали называть в России лизингом и ввели их в правовое поле. В отношении правовой стороны сделки следует отметить, что термин «финансовый» относится не к наличию трех субъектов в сделке или к существованию каких-либо специфических условий, а лишь в приложении к бухгалтерскому учету данной операции. Таким образом, смешение терминологической опечатки с бухгалтерской подоплекой операции и привело к появлению в отечественном законодательстве указанной категории.

В подтверждение вышеизложенного можно привести и такой, может быть не научный, но вполне приемлемый в дискуссии аргумент: в английском языке есть только один термин «*lease*», с помощью которого описываются любые арендные операции, в том числе и те, что в российском законодательстве получили название лизинговых.

Таким образом, проблематика лизинговых операций требует дальнейшего обсуждения по широкому кругу вопросов, затрагивающих правовую, общеэкономическую, финансовую и бухгалтерскую их специфику.

Глоссарий¹

Амортизация (*amortization, depreciation*) – (а) постепенное снижение ценности амортизируемого актива вследствие его изнашивания; (б) процесс перенесения единовременных расходов, связанных с приобретением долгосрочного амортизируемого актива, на затраты отчетных периодов в течение рассчитанного срока полезной службы этого актива. В первом случае амортизация трактуется как характеристика собственно актива, о котором идет речь, а ее синонимом в известном смысле служит термин изнашиваемость (актив амортизируется, т.е. изнашивается, стареет, становится менее ценным). Во втором случае речь идет об участии стоимости данного актива в расчете финансового результата, генерирование которого отчасти прямо или косвенно было обусловлено амортизируемым активом. Здесь акцент сделан на метаморфозы капитала. Именно эта трактовка амортизации и является главенствующей в контексте финансовых аспектов деятельности фирмы. Как следует из определения, понятие амортизации привязано к долговременным активам, однако подобная привязка является условной.

В буквальном смысле термин «амортизация» означает «отрицание смерти» (*a morte*, где «a» означает отрицание, *morte* – смерть). В англоязычной литературе термин *amortization* закреплен за амортизацией нематериальных активов, термин *depreciation* – за амортизацией материальных активов (основных средств), что касается земли, то здесь применяется термин *depletion* (истощение). Существуют различные методы списания единовременных вложений в долгосрочные активы на затраты отчетных периодов, основными из которых являются равномерная и ускоренная амортизации. Эффект лизинговых операций в значительной степени как раз и предопределяется возможностью использования ускоренной амортизации в отношении объекта сделки при исчислении налогооблагаемой прибыли.

Аренда – операция передачи индивидуально определенного имущества, оформляемая договором, по которому одна сторона (собственник имущества или уполномоченное им или законом иное лицо) предоставляет на известный срок и за известное вознаграждение это имущество в пользование и владение другой стороне (арендатору), которая в пределах срока соглашения приобретает

¹ Глоссарий разработан при участии проф. В.В. Ковалева.

право собственности на продукцию и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества.

Аренда операционная – аренда, не являющаяся финансовой. Объекты операционной аренды всегда отражаются на балансе арендодателя.

Аренда финансовая – аренда, при которой риски и вознаграждения от владения и пользования арендованным имуществом ложатся на арендатора. В данной ситуации к рискам относят риски потерь от простоя мощностей или их технологического старения, риски гибели или утраты имущества и т.д. Вознаграждения представлены фактически неограниченными возможностями арендатора в части извлечения прибыли, т.е. использования имущества по усмотрению арендатора, возможностью самостоятельно определять амортизационную политику и т.д. В соответствии с требованиями МСФО 17 «Аренда» объекты финансовой аренды всегда отражаются на балансе арендатора; согласно российским регуляторам подобное возможно лишь для сделок, подпадающих под категорию финансового лизинга.

Бюджет – (а) роспись относящихся к определенному временному периоду доходов и расходов (затрат), выраженных в стоимостных оценках; (б) условный термин в системе управленческого учета, означающий процедуру согласования притоков и оттоков некоторого ресурса (актива) или изменения некоторого показателя (например, бюджет прямых затрат сырья и материалов, бюджет производства, бюджет переменных накладных расходов и др.).

Бюджетирование – процесс составления бюджета. Является одним из важнейших компонентов процесса планирования. По сравнению с планированием термин «бюджетирование» рассматривается как более узкое понятие, поскольку ограничивается лишь стоимостными показателями.

Внутренняя норма прибыли инвестиции (*Internal Rate of Return, IRR*) – значение ставки дисконтирования, при которой чистая дисконтированная (приведенная) стоимость проекта (*NPV*) равна нулю. Синонимы: внутренняя доходность, внутренняя окупаемость. Для конкретного проекта значение *IRR* равняется *r*, найденному из уравнения

$$NPV = f(r) = 0 \quad \text{или} \quad \sum_{k=1}^n \frac{CF_k}{(1+r)^k} - IC = 0,$$

где CF_k – элемент возвратного денежного потока, генерируемого инвестицией IC в k -м году (базисном периоде);

n – продолжительность инвестиционного проекта (финансовой операции).

Показатель *IRR* измеряется в процентах и означает максимально допустимый уровень затрат по финансированию проекта, при достижении которого реализация проекта не приносит экономического эффекта, но и не дает убытка. Иными словами, *IRR* сравнивают со стоимостью источника финансирования; если значение *IRR* выше, проект может быть рекомендован к принятию как экономически выгодный.

Возвратный поток – денежный поток, генерируемый инвестиционным проектом после запуска его в эксплуатацию, т.е. после освоения исходной инвестиции. В общем случае может включать оттоки и притоки денежных средств.

Временная определенность фактов хозяйственной жизни – один из наиболее важных постулатов бухгалтерского учета, смысл которого состоит в том, что факты хозяйственной жизни относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Выручка (*revenue*) – валовые поступления экономических выгод в ходе обычной деятельности предприятия. Выручка является частью доходов, которые помимо поступлений от обычной деятельности могут включать и прочие поступления – операционные и внеоперационные доходы (налоги, штрафы, продажа оборудования и др.).

ГААП – условное название системы нормативных актов, регулирующих ведение бухгалтерского учета и составление публичной отчетности. Введен в профессиональный оборот американскими специалистами, которые определили ГААП (*Generally Accepted Accounting Principles, GAAP* – общепринятые принципы бухгалтерского учета) как «соглашения, правила и процедуры, необходимые для осуществления общепринятой учетной практики в данный момент времени». Общепринятость означает признание этих регулятивов всем профессиональным сообществом (бухгалтеры, финансисты, экономисты и др.). ГААП нередко используется как обобщенное понятие учетных регулятивов в данной стране, поэтому говорят о национальном ГААП, например британском ГААП (*UK GAAP*), американском ГААП (*US GAAP*) и др. *US GAAP* как раз и является сводом тех требований, которые предъявляются к отчетности фирм, желающих котировать свои ценные бумаги на американских фондовых биржах. Ввиду значимости американских финансовых рынков *US GAAP* нередко рассматривается как альтернатива международным стандартам финансовой отчетности (МСФО). В настоящее время под эгидой Меж-

дународной федерации бухгалтеров (*IFAC*) реализуется проект по конвергенции национальных систем бухгалтерского учета, имеющий целью нивелировать различия между этими системами. В основе проекта конвергенция МСФО и *US GAAP*.

Гармонизация и стандартизация бухгалтерского учета – термины, используемые для обозначения мероприятий, проводимых международными организациями по сближению национальных моделей и систем бухгалтерского учета. Начало работе по координации учета в международном контексте было положено в 1904 г., когда в Сент-Луисе (США) прошел Первый Международный конгресс бухгалтеров, однако первые реальные шаги в этом направлении были предприняты лишь в конце 1950-х гг. Инициаторами выступили европейцы. Так, в 1959 г. президент Голландского института присяжных бухгалтеров Я. Крайенхоф (Jacob Kraaayenhof) в своем обращении к ежегодному заседанию членов Американского института сертифицированных публичных бухгалтеров (*AICPA*), проходившему в Сан-Франциско, высказал мысль о необходимости разработки международных учетных стандартов. Идея *гармонизации* различных систем бухгалтерского учета реализуется в рамках Европейского сообщества (ЕС). Логика ее такова: *в каждой стране может существовать своя модель организации учета и система стандартов, ее регулирующих*. Главное, чтобы эти стандарты не противоречили аналогичным стандартам в других странах–членах сообщества, т.е. находились в «гармонии» друг с другом. Работа в этом направлении ведется с 1961 г., когда в рамках ЕС была сформирована *Исследовательская группа по проблемам бухгалтерского учета (Groupe d'Etudes)*, цель которой состояла в формировании концепции развития учета в странах сообщества. Работа группы рассматривалась изначально как составная часть программы гармонизации национальных версий Закона о компаниях. Результаты этой работы опубликованы в виде ряда нормативных документов. Основные – Седьмая и Четвертая директивы; большинство стран–членов ЕС включили положения этих директив в национальные версии Закона о компаниях. С позиции пользователей информации особое значение имеет Четвертая директива, определяющая стандартные форматы бухгалтерской отчетности: два формата баланса и четыре формата отчета о прибылях и убытках. Что касается принципов практической реализации идеи гармонизации, то в их основе лежит *политическое соглашение* стран–участниц сообщества. Именно поэтому основные положения учетных директив включены каждым членом ЕС в свое национальное законодательство в части,

имеющей отношение к бухгалтерскому учету. В частности, в Великобритании рекомендуемые Четвертой директивой форматы отчетности приведены в Законе о компаниях, который является основным документом, регулирующим деятельность коммерческих фирм и организаций. Эти форматы различаются составом статей и способом их группировки. Вместе с тем жесткие ограничения на состав статей не налагаются, предлагаемые директивой структуры используются компаниями в качестве основы.

Идея *стандартизации* учетных процедур реализуется в рамках работ по унификации учета, которые ведет *Комитет по международным стандартам бухгалтерского учета (International Accounting Standards Committee, IASC)*. Логика этого подхода такова: должен существовать унифицированный набор стандартов, приложимых к любой ситуации, к любой стране. Поэтому становится бессмысленным разрабатывать национальные стандарты. Что касается внедрения единых стандартов, то в отличие от практики, используемой в ЕС, речь не идет о силовых методах с помощью законодательных органов – следование международным стандартам должно осуществляться в результате добровольного соглашения профессиональных организаций стран.

В настоящее время идеи гармонизации и стандартизации учета развиваются под эгидой *IFAC* в рамках проекта *конвергенции* моделей бухгалтерского учета.

Глобальный ГААП (*Global GAAP*) – система международных стандартов финансовой отчетности, разрабатываемых в рамках проекта по конвергенции моделей бухгалтерского учета. По сути, термины «глобальный ГААП» и «модифицированные международные стандарты финансовой отчетности» являются синонимами в том смысле, что проводимая в настоящее время корректировка действующих МСФО как некоего «единого стандарта, ориентира» предназначена прежде всего для нивелирования различий между *US GAAP* и МСФО. Если компромисс между *US GAAP* и МСФО в виде «глобального ГААП» удастся обеспечить, этот набор стандартов будет основным не только для стран-членов Евросоюза, объявивших о переходе на МСФО с 1 января 2005 г., но и для других стран, определяющих тенденции в мировой экономике.

Денежный поток – множество распределенных во времени выплат (оттоков) и поступлений (притоков), понимаемых в широком смысле. В качестве элемента денежного потока могут выступать доход, расход, прибыль, платеж и др. Существует два вида потоков – постнумерандо и пренумерандо. Каждый элемент потока

постнумерандо относится к концу соответствующего базисного периода; с потоком пренумерандо ровно наоборот – каждый его элемент закреплен за началом базисного периода. На практике большее распространение получил поток постнумерандо, в частности, именно этот поток лежит в основе методик анализа инвестиционных проектов. Некоторые объяснения этому можно дать исходя из общих принципов учета, согласно которым принято подводить итоги и оценивать финансовый результат того или иного действия по окончании очередного отчетного периода. Что касается поступления денежных средств в счет оплаты, то на практике оно чаще всего распределено во времени неравномерно и потому удобнее условно отнести все поступления к концу периода. Благодаря этому соглашению формируются равные временные периоды, что позволяет разработать удобные формализованные алгоритмы оценки. Поток пренумерандо имеет значение при анализе различных схем накопления денежных средств для последующего их инвестирования.

Дисконтирование – процесс, обратный наращению, в котором заданы ожидаемая в будущем к получению (возвращаемая) сумма и ставка. Дисконтирование позволяет дать оценку ценности ожидаемой суммы с позиции более раннего момента времени и учета временной ценности денег. Если PV дисконтированная величина ожидаемой к получению суммы FV , то наиболее наглядная интерпретация этих оценок такова: PV показывает, сколько инвестор готов заплатить «сегодня» за возможность получения суммы FV «завтра» (т.е. в будущем). В известном смысле PV и FV «равны», т.е. инвестору безразлично, обладать ли суммой PV «сегодня» или суммой FV «завтра». PV – это осторожная оценка суммы FV . Связывающая величины PV и FV процентная ставка характеризует уровень эффективности соответствующей финансовой операции, заключающейся в том, что инвестор отказывается от PV «сегодня» в пользу FV «завтра», что автоматически предполагает за это долготерпение некоторое вознаграждение в виде превышения FV над PV . Чем выше ставка и чем большее число периодов между моментами, в который ожидается получение FV и к которому эта величина дисконтируется, тем больше различие между PV и FV . Поскольку продолжительность финансовой операции обычно predetermined, т.е. известно, когда можно ожидать получение FV , осторожность в оценке FV с позиции предшествующего момента времени достигается за счет варьирования процентной ставкой, причем чем выше значение ставки, тем меньше значение PV , т.е. более осторожно оценивается ценность ожидаемой в будущем суммы FV .

Договор аренды – это договор, по которому одна сторона (собственник имущества или уполномоченное им или законом иное лицо) предоставляет на известный срок и за известное вознаграждение индивидуально определенную вещь в пользование и владение другой стороне (арендатору).

Достоверность – форма существования истины, обоснованной каким-либо способом, например экспериментом или неопровержимым логическим доказательством. В приложении к бухгалтерской (финансовой) отчетности используются три взаимосвязанных критерия достоверности приведенных в ней данных: (а) учет велся в строгом соответствии с действующими нормативными актами; (б) имеются оправдательные документы для всех операций; (в) отчетность составлена по данным первичных документов, бухгалтерских регистров и журналов без каких-либо изъятий. (Заметим, что фактически первое требование определяет и два других.) Понятие достоверности в приложении к учетным и отчетным данным весьма относительно. Например, выбирая тот или иной метод оценки запасов, можно получить существенно различающиеся значения чистой прибыли, однако это вовсе не означает, что какой-то из альтернативных показателей прибыли будет недостоверным.

Доходы (*income*) – увеличение экономических выгод предприятия в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств в ходе обычной деятельности, приводящее к увеличению капитала собственников этого предприятия, за исключением их вкладов.

Доходы будущих периодов – доходы, полученные (начисленные) в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам.

Затраты (*expenses*) – выраженные в денежной оценке некапитализируемые и декапитализируемые расходы и начисления, относимые к отчетному периоду при исчислении финансового результата за этот период. Затраты представляют собой либо часть ранее сделанных, т.е. капитализированных, расходов, либо расходы и начисления, признаваемые затратами в момент их производства. Начисления обусловлены необходимостью использования привлеченных ресурсов (например, начисление заработной платы наемным работникам). Именно затраты важны для определения финансового результата, поскольку последний рассчитывается сопоставлением доходов с расходами (или их частью), этот доход обусловившими. Таким образом, затраты, во-первых, возникают тогда и только тогда, когда производится сопоставление

соответствующих друг другу расходов и начислений, с одной стороны, с доходами – с другой, и, во-вторых, они всегда «привязаны» к тому периоду, за который исчисляется финансовый результат. Признание затрат автоматически означает сокращение потенциальных экономических выгод, приводящее к уменьшению капитала собственников. Начисления и последующие расходы ресурсов, связанные с уменьшением капитала собственников по их решению, как затраты не трактуются. См. статьи «*издержки*», «*потери*», «*расходы*» и «*убытки*».

Издержки – в узком смысле синоним затрат (именно в таком контексте этот термин используется, например, в торговле). Вместе с тем с определенной долей условности можно утверждать, что издержки – более широкое понятие: помимо затрат, имеющих стоимостную оценку, издержки включают также и негативные последствия, стоимостная оценка которых может отсутствовать вообще или быть исключительно субъективной (например, понижение кредитного рейтинга, уход ведущих сотрудников, потеря знаковых клиентов как результат полосы финансовых затруднений). См. статьи «*затраты*», «*потери*», «*расходы*» и «*убытки*».

Инвестиционный проект – совокупность инвестиций и генерируемых ими доходов. Чаще всего это понятие ассоциируется с так называемыми реальными инвестициями. Согласно Федеральному закону «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «инвестиционный проект есть обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план)».

Таким образом, если следовать букве закона, то инвестиционный проект трактуется как набор документации, содержащий два крупных блока документов: (а) документально оформленное обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, включая необходимую проектно-сметную документацию, разработанную в соответствии с законодательством РФ и утвержденную в установленном порядке стандартами (нормами и правилами); (б) бизнес-план как описание практических действий по осуществлению инвестиций.

Однако на практике инвестиционный проект не сводится к набору документов, а понимается в более широком аспекте – как пос-

ледовательность действий, связанных с обоснованием объемов и порядка вложения средств, их реальным вложением, введением мощностей в действие, текущей оценкой целесообразности поддержания и продолжения проекта и итоговой оценкой результативности проекта по его завершении.

Инвестиция – стоимостная оценка расходов, сделанных в ожидании будущих доходов. Любая инвестиция представляет собой осознанный отказ от текущего потребления в пользу возможного относительно большего дохода в будущем, который, как ожидается, обеспечит и большее суммарное (т.е. текущее и будущее) потребление. Одной из важнейших сопутствующих характеристик инвестиционной деятельности субъекта является риск; более того, понятия «инвестиция» и «риск» практически неразделимы в том смысле, что любая инвестиция рискована по определению. Традиционно различают два вида инвестиций – финансовые и реальные. Первые представляют собой вложение капитала в долгосрочные финансовые активы – паи, акции, облигации; вторые – в развитие материально-технической базы предприятий производственной и непроизводственной сфер. Формами представления инвестиций выступают основные средства, нематериальные активы, ценные бумаги. Инвестиции могут носить как краткосрочный, так и долгосрочный характер. На практике понятие инвестиций, как правило, сужают до вложений долгосрочного характера. Инвестиционная деятельность фирмы осуществляется с применением различных инструментов и способов, среди которых лизинг занимает одну из весьма значимых позиций.

Формальное определение понятия «инвестиция» приводится в ряде нормативных актов. В частности, согласно закону № 39-ФЗ под *инвестицией* понимаются «денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта», а *инвестиционная деятельность* есть «вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта». На практике нередко термин «инвестиция» понимается в обобщенном смысле – как вкладываемые активы и/или как собственно процесс вложения.

Источник средств (синоним – **источник финансирования**) – условное название какой-либо статьи в пассиве бухгалтерского баланса, трактуемой как совокупность собственного капитала и обязательств, т.е. задолженности, предприятия перед третьими лица-

ми. Каждая статья пассива означает, по сути, вклад соответствующего лица (собственника, кредитора, государственного органа, банка и др.) в финансирование активов данного предприятия. В последующем при нормальном функционировании предприятия те, кто профинансировал его деятельность, смогут получить вложенные ими средства в объеме, означенном в балансе или даже превышающем его.

Источники средств долгосрочные – совокупность собственного и заемного капиталов.

Источники средств краткосрочные – обязательства предприятия перед третьими лицами, которые должны быть погашены в течение 12 месяцев с момента составления отчетности.

Капитал – в приложении к предприятию означает: (1) совокупность ресурсов, являющихся универсальным источником его доходов (физическая концепция капитала в рамках экономического подхода); (2) доля собственников предприятия в его активах (финансовая концепция капитала в рамках бухгалтерского подхода); (3) совокупность долгосрочных источников финансирования предприятия (модификации физической и финансовой концепций капитала в рамках учетно-аналитического подхода). Величина капитала может быть рассчитана по балансу; в рамках трех приведенных подходов она численно равна соответственно: (1) итогу баланса по активу; (2) итогу раздела пассива баланса «Капитал и резервы»; (3) сумме итогов разделов пассива баланса «Капитал и резервы» и «Долгосрочные обязательства».

Капитал заемный – долгосрочное обязательство предприятия перед третьими лицами. В основном представлен долгосрочными банковскими кредитами и облигационными займами. Увеличение доли заемного капитала в структуре источников финансирования влечет за собой рост финансового риска, олицетворяемого с данной фирмой, снижение резервного заемного капитала и, начиная с определенного значения, рост средневзвешенной стоимости капитала фирмы. Привлечение заемного капитала в разумных пределах выгодно, поскольку затраты на его обслуживание (уплачиваемые проценты) списываются на себестоимость, т.е. уменьшают налогооблагаемую прибыль, тогда как, например, дивиденды, являющиеся в приложении к собственному капиталу неким эквивалентом процентных затрат, выплачиваются из чистой прибыли, т.е. прибыли после налогообложения.

Капитал собственников (предприятия) – стоимостная оценка совокупных прав собственников предприятия на долю в его имуществе. В балансовой оценке численно равен величине чистых активов; в

рыночной оценке совпадает с понятием «рыночная капитализация». Как источник средств представлен разделом «Капитал и резервы» в пассиве баланса. Синоним – собственный капитал, при этом подчеркнем, что прилагательное «собственный» здесь не нужно трактовать буквально; оно не распространяется на активы предприятия, поскольку право собственности на них принадлежит не собственникам (акционерам), а предприятию как юридическому лицу.

Капитализация доходов – процедура оценки бизнеса или финансового актива путем расчета чистой приведенной стоимости ожидаемых будущих доходов.

Капитализация расходов – признание некоторых расходов в виде актива (активов) по той причине, что доходы, ожидаемые как результат сделанных расходов, будут иметь место в последующие периоды.

Комитет по международным стандартам финансовой отчетности (*International Accounting Standards Committee, IASC*) – международная организация, объединяющая представителей наиболее влиятельных национальных неправительственных организаций (институтов, ассоциаций и др.), ответственных за методологию и регулирование бухгалтерского учета и аудита в стране. Комитет был основан в 1973 г. ведущими профессиональными бухгалтерскими организациями Австралии, Великобритании, Германии, Голландии, Ирландии, Канады, Мексики, Франции, США и Японии. В настоящее время в нем представлены около 150 профессиональных бухгалтерских организаций из более чем ста стран. Основная задача *IASC* – гармонизация международной практики учета и отчетности через систему так называемых международных стандартов финансовой отчетности (МСФО).

Конвергенция – процесс сближения моделей бухгалтерского учета, выражающийся фактически в сближении систем национальных стандартов с МСФО (*IFRS*). Поскольку во многих странах американские бухгалтерские стандарты (*US GAAP*) рассматриваются как некий образчик международных стандартов, процесс конвергенции в значительной степени сводится к сближению *US GAAP* и МСФО. Проблема противоречия между *IFRS* и *US GAAP* коренится в различии подходов к сути и логике регулирования, исповедуемых в рамках соответственно континентальной и англо-американской моделей учета (заметим, что по этому вопросу Великобритания находится на позициях континентальной школы). Представители континентальной школы считают, что в основе стандартов должны быть положены *принципы* с ограничен-

ными указаниями по их применению; американцы ратуют за *правила* с более детализированными указаниями по их применению. Континентальный подход базируется на исповедуемой британскими специалистами концепции достоверности и непредвзятости (*true and fair view*), американский подход предполагает более жесткую регулируемость и заданность (не случайно британцы имеют около трех десятков национальных стандартов, а американцы около 160).

Концепция достоверности и непредвзятости – одна из ключевых идей бухгалтерского учета, согласно которой отчетность должна составляться таким образом, чтобы на нее можно было полагаться при принятии управленческих решений. Эта концепция, предложенная британскими учеными, особенно почитаема в Великобритании (она известна там как *true and fair view*) и является основополагающей при составлении отчетности и ее подтверждении аудиторами. Исключительная значимость концепции подчеркивается ее включением в британское бухгалтерское законодательство. Достоверность означает оправданность приводимой в отчетности информации первичными и учетными данными, а способы их обработки в системе учета не противоречат действующему бухгалтерскому законодательству и принципам учета; непредвзятость означает свободу от предумышленных искажений и необоснованных предпочтений, т.е. в отличие от достоверности, имеющей очевидный оттенок демонстрации обоснованности отчетности с позиции неких формализованных критериев, непредвзятость в большей степени характеризует моральный аспект представления отчетных данных и профессиональную добросовестность. Иными словами, в понятии *true and fair view* первая компонента относится к количественному, формализуемому аспекту подготовки отчетности, вторая – к психологическому, морально-этическому (в профессиональном плане) и, естественно, неформализуемому аспекту. Тем не менее считается, что трактовка этой концепции более сложна, нежели раздельное толкование двух составных ее частей. Дело в том, что достоверность и непредвзятость – не столько количественная, сколько качественная характеристика отчетности; она, во-первых, не эквивалентна точности и, во-вторых, имеет отношение к отчетности в целом, а не к отдельным ее статьям или показателям. Последнее утверждение принципиально важно с позиции методологии учета, а его смысл особенно выпукло проявляется, например, в разнообразии допустимых методов оценки. Так, в зависимости от того, какой метод оценки запасов (ФИФО, ЛИФО, средних цен и др.)

применяется в компании, величина ряда отчетных показателей, в том числе и валюты баланса, может существенно варьировать; это тем не менее ни в коем случае не означает, что в каком-то варианте (вариантах) имеет место представление в отчетности недостоверных сведений. Иными словами, суть концепции достоверности и непредвзятости – в неоспоримом приоритете профессионального суждения бухгалтера как альтернативе бездумному следованию предписаниям бухгалтерских регулятивов. В российской монографической литературе можно встретиться и с иными переводами термина *true and fair view*.

Лизинг – вид предпринимательской деятельности, предусматривающий инвестирование лизингодателем временно свободных или привлеченных финансовых ресурсов в приобретение имущества с последующей передачей его лизингополучателю на условиях аренды. В отечественной практике имеет место определенное терминологическое недоразумение в трактовке и соотношении категорий «лизинг» и «аренда», которое заключается в том, что два этих термина в известном смысле различаются, т.е. отдельными нормативными документами введены понятия аренды, финансовой аренды (лизинга), финансового лизинга и др. Иными словами, некоторый раздел арендных операций в российских регулятивах и руководствах поименован иностранным словом «лизинг». Поэтому у практических работников, читающих не только отечественную, но и переводную литературу, может сложиться впечатление, что в экономически развитых странах существуют две принципиально различающиеся операции – аренды и лизинга. На самом деле этого нет, поскольку специфическая, в классическом варианте, трехсторонняя сделка – лизинг – по сути представляет собой совокупность заключаемых ее участниками самостоятельных договоров; это, как минимум, *договор купли-продажи* имущества между поставщиком и лизингодателем, а также *договор аренды* между лизингодателем и лизингополучателем; в некоторых случаях к указанным договорам добавляются еще *договор страхования* объекта лизинга и *кредитный договор* между лизингодателем и финансирующими организациями (банки, фонды и т.д.). В специальной литературе можно видеть не меньше десятка разновидностей лизинга, однако критерии, по которым они разделяются, часто носят искусственный характер, ориентированы в большей степени на формальную сторону, нежели на экономическое содержание операции. Строго говоря, можно выделить лишь две основные формы лизинга – финансовый и операционный.

Лизинг возвратный – одна из разновидностей финансового лизинга.

Суть данной операции заключается в том, что компания, владеющая каким-либо имуществом, продает право собственности на этот объект другой фирме и одновременно оформляет договор о его аренде на определенный срок с выполнением некоторых условий.

Лизинг международный – условный термин, обозначающий вид лизинга, когда какой-либо из участников отношений является нерезидентом Российской Федерации.

Лизинг операционный – лизинг, не являющийся финансовым. При операционном лизинге риски владения и пользования арендованным активом не передаются арендатору (лизингополучателю) и арендодатель (лизингодатель) отражает имущество, переданное в аренду, в своем балансе. Операционный лизинг заключается на срок, меньший чем амортизационный период арендуемого имущества, и предусматривает возврат объекта лизинга владельцу по окончании срока действия контракта. Как правило, техническое обслуживание, ремонт, страхование и другие обязательства в этом случае принимает на себя лизингодатель. В этом случае общая сумма выплат арендатора за арендованное имущество не покрывает расходов арендодателя по его приобретению, поэтому, как правило, такое имущество сдается в операционный лизинг неоднократно.

В российской практике, а также в отдельных нормативных актах обсуждаемый в данной статье вид арендных операций поименован «оперативным лизингом», что, на наш взгляд, представляется не вполне корректным. Вероятно, этот термин был введен благодаря прямому и не самому удачному переводу англоязычного выражения *operating lease* (вспомним, что, как и многие английские слова, слово *operating* многозначно). В отечественной литературе понятие «оперативный» традиционно увязывается с временным интервалом и подразумевает краткосрочность. Однако понятие *operating lease* никакого отношения к подобной трактовке не имеет; точнее говоря, конечно, могут быть и краткосрочные арендные операции, но в целом временной аспект здесь не является определяющим. Не случайно в англо-американской практике операционный лизинг также определяется как лизинг, не являющийся финансовым (как видим, никакого упоминания о временном параметре здесь нет). Термин «операционный» гораздо точнее отражает суть лизинговой операции в этом случае, которая, повторим, может быть и достаточно протяженной во времени.

Лизинг финансовый – лизинг, при котором риски и вознаграждения от владения и пользования арендованным имуществом ложатся на лизингополучателя. В этом случае лизингополучатель в соответствии с требованиями МСФО № 17 «Аренда» должен отражать предмет лизинга в составе активов (следование принципу приоритета содержания перед формой). В соответствии с российским законодательством балансодержателем объекта финансового лизинга может выступать как лизингополучатель, так и лизингодатель, что оговаривается в договоре лизинга.

Согласно англо-американскому подходу аренда (лизинг) признается финансовой, если выполнено хотя бы одно из следующих условий:

а) срок договора финансового лизинга равен или сопоставим сроку амортизации арендуемого имущества (нижний предел – 75% срока полезной эксплуатации объекта);

б) по окончании договора имущество переходит в собственность лизингополучателя или выкупается им по остаточной стоимости (необходимо отметить, что при финансовом лизинге, когда сроки амортизации и лизинга совпадают, остаточная стоимость у лизингодателя по окончании договора лизинга часто равна нулю);

в) платежи лизингополучателя превышают расходы лизингодателя по приобретению данного имущества, таким образом, лизингополучатель возмещает лизингодателю его инвестиционные затраты (стоимость объекта лизинга) и уплачивает комиссионное вознаграждение (дисконтированная стоимость лизинговых платежей должна быть не меньше 90% справедливой стоимости объекта лизинга).

Международная федерация бухгалтеров (*International Federation of Accountants, IFAC*) – объединение представителей профессиональных бухгалтерских организаций всех развитых стран мира. Федерация была создана в 1977 г. и в настоящее время объединяет 156 национальных бухгалтерских организаций из 114 стран мира, представляющих в общей сложности более 2,4 млн. бухгалтеров. Это единственная международная организация, объединяющая представителей бухгалтерской профессии из частного и государственного секторов экономики, сферы аудиторско-консультационных услуг, образования. Цель *IFAC* – совершенствование и гармонизация учета в международном контексте как одного из ключевых факторов развития экономики. Федерация организует проведение Международных конгрессов бухгалтеров. Первый конгресс прошел в 1904 г. в Сент-Луисе (США), последний – XVI конгресс – в 2002 г. в Гонконге; очередной XVII конгресс состоится в 2006 г. в Стамбуле.

Международные стандарты финансовой отчетности (*International Financial Reporting Standards, IFRS*) – совокупность регулятивов, разработанных Комитетом по международным стандартам бухгалтерского учета (*IASC*), содержащих унифицированные принципы ведения учета и составления отчетности. Носят рекомендательный характер. Изначально эти регулятивы назывались Международными стандартами бухгалтерского учета (*International Accounting Standards, IAS*). С 2001 г. появилось название «Международные стандарты финансовой отчетности», которое и стало официально использоваться в документах *IASC*. В настоящее время в англоязычной литературе можно встретиться с обоими терминами – *IAS* и *IFRS*. С момента своего создания в 1973 г. *IASC* разработал 41 стандарт, однако по мере расширения и совершенствования нормативного хозяйства некоторые из них были отменены или поглощены другими, поэтому в настоящее время действует 37 стандартов.

Метод кассовый – метод признания выручки и финансового результата в момент получения денежных средств в оплату поставленной продукции.

Метод начисления – метод признания выручки и финансового результата в момент отгрузки продаваемой продукции, если иное не предусмотрено договором купли-продажи.

Норма прибыли – отношение прибыли к исходному капиталу, являющемуся источником генерирования этой прибыли (чаще всего измеряется в процентах). В финансовом менеджменте норму прибыли нередко называют доходностью.

Постулаты (допущения) бухгалтерского учета – утверждения, постулирующие базовые характеристики экономической среды, в которой действует хозяйствующий субъект. Постулирование означает аксиоматическое декларирование в наиболее общем виде политических, экономических и социальных условий, в которых функционирует система бухгалтерского учета и очевидность которых не может быть подвергнута сомнению. Так, в рамках англо-американского подхода принято выделять следующие постулаты: (1) имущественная и правовая обособленность (*accounting entity*); (2) непрерывность деятельности (*going concern*); (3) отчетный период (*time period*); (4) меновые рыночные операции (*exchange prices*); (5) монетарная квантифицируемость (*monetary unit*).

Потери – уменьшение ресурсов в результате (а) аномальных фактов хозяйственной жизни, т.е. фактов, не относящихся к нормальному течению финансово-хозяйственной деятельности (катастрофы,

кражи, фальсификации и т.п.); (б) нерациональной организации деятельности. В отличие от ценности и стоимости расходы, затраты и потери дают оценку ресурса с позиции прошлого. Потери – это событие, а не действие. См. статьи «затраты», «издержки», «расходы» и «убытки».

Право собственности – абсолютное господство собственника над имуществом, выражающееся в совокупном наличии прав владения, пользования и распоряжения им. *Право владения* – это возможность фактического обладания имуществом. *Право пользования* – это основанная на законе возможность эксплуатации имущества с целью извлечения полезных свойств, поступлений и доходов, которые будут принадлежать лицу, использующему данное имущество. *Право распоряжения* состоит в праве определять юридическую судьбу имущества и выражается в том, что собственник может совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права других лиц (в частности, отчуждать имущество, уничтожить его и т.п.).

Предпринимательская деятельность – самостоятельная, осуществляемая на свой риск, деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке (ст. 2 ГК РФ).

Предприятие – имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ). В современной научной литературе по экономической теории при характеристике способов организации бизнеса используется понятие «фирма». Понятия «фирма», «компания», «коммерческая организация» и «предприятие» можно считать синонимами.

Прибыль балансовая – прибыль, приведенная в отчетном балансе. Как правило, термин используется в приложении к прибыли отчетного периода. Заметим, что значения показателей прибыли отчетного периода, приведенные в балансе (форма № 1) и отчете о прибылях и убытках (форма № 2), могут различаться (см. статью «Прибыль нераспределенная»). Причина в следующем. Отчетность акционерного общества становится публичной лишь после ее утверждения на годовом собрании акционеров, одной из задач которого является распределение прибыли, т.е. формирование за счет ее различных фондов и резервов. Прибыль отчетного периода, оставшаяся нераспределенной, присоединяется к нераспределенной прибыли прошлых лет и может демонстрировать

ся в балансе единой суммой. Отсюда следует два вывода. Во-первых, в подавляющем большинстве случаев прибыль балансовая не есть прибыль отчетного периода, хотя именно этот смысл обычно и подразумевается, а потому сам термин в известном смысле является устаревшим, потерявшим свое первоначальное значение (напомним, что в советское время в пассиве баланса показывалась прибыль отчетного периода, а в активе – ее использование). Во-вторых, отчетную прибыль можно видеть лишь в отчете о прибылях и убытках, что предопределяет самостоятельную значимость этого отчета.

Прибыль бухгалтерская – положительная разница между доходами предприятия, понимаемыми как приращение совокупной стоимостной оценки его активов, сопровождающееся увеличением капитала собственников предприятия, и его затратами (расходами), понимаемыми как снижение совокупной стоимостной оценки активов, сопровождающееся уменьшением капитала собственников предприятия, за исключением результатов операций, связанных с преднамеренным изменением этого капитала. Можно дать и более простое определение: прибыль бухгалтерская – это положительная разница между признанными доходами и затратами, отнесенными к отчетному периоду.

Прибыль маржинальная – разница между выручкой от продаж и переменными затратами.

Прибыль нераспределенная – прибыль, которая не была распределена собственниками при формировании фондов, резервов и дивидендов, т.е. осталась реинвестированной в активы фирмы. Решение о том, на какие цели использовать полученную за отчетный период прибыль (обычно речь идет о годовой прибыли), находится исключительно в компетенции собственников (акционеров) фирмы, которые как раз и распределяют прибыль на своем годовом собрании. Заметим, что создание фондов и резервов за счет прибыли является в достаточной степени формальной процедурой, практически никоим образом не влияющей на активы фирмы. В любом случае прибыль или фонд, за счет ее сформированный, являют собой лишь некоторое обособление части источников собственных средств. Собственно средства прибыли или фонда расплывлены по всем активам фирмы. От обособления фонда реальных средств не становится ни больше, ни меньше. В принципе по окончании года можно было бы всю нераспределенную прибыль присоединять к уставному капиталу, однако это не делается по той простой причине, что подобная операция потребовала бы перерегистрации хозяйствующего субъекта. Иными сло-

вами, любые манипуляции с реструктурированием раздела «Капитал и резервы» в значительной степени носят условный характер и не отражаются на величине средств. Здесь нужно иметь в виду следующее обстоятельство: можно формировать некий фонд как резерв на возможные в будущем убытки и показывать соответствующие активы за минусом этого резерва. Тем самым будет меняться и представление о средствах фирмы. Делается это исходя из принципа осторожности, согласно которому не рекомендуется быть безоговорочным оптимистом в отношении возможных доходов (напомним, что согласно одной из трактовок актив баланса как раз и являет собой потенциальные доходы).

Прибыль операционная – прибыль до вычета процентов и налогов.

Прибыль чистая – прибыль, доступная к распределению собственниками.

Прибыль экономическая – прирост капитала собственников фирмы (за исключением операций по преднамеренному его изменению), имевший место в отчетном периоде и проявляющийся в увеличении ее чистых активов, исчисляемых как капитализированная стоимость будущих чистых поступлений за минусом обязательств. Под преднамеренным изменением капитала собственников понимается его наращивание (например, дополнительная эмиссия акций) или изъятие части капитала (например, на выплату дивидендов). В практическом плане приведенное определение реализуемо лишь для листинговых компаний, т.е. компаний, котирующих свои акции на фондовой бирже, а прибыль в этом случае будет равна приращению рыночной капитализации за отчетный период, за исключением эффекта, обусловленного операциями по преднамеренному изменению капитала фирмы.

Принципы (требования) бухгалтерского учета – некоторые общепринятые базовые соглашения относительно правил признания, измерения и представления фактов хозяйственной жизни, отражаемых в системе учета. Заметим, что термин «общепринятость» в данном случае используется в смысле распространенности декларируемых соглашений в профессии, достигаемой путем введения некоторых регулятивов – законов, стандартов, инструкций, рекомендаций и др. На наш взгляд, наиболее часто упоминаемыми в бухгалтерской науке являются следующие принципы: (1) документирование и регистрация, (2) полнота, (3) своевременность, (4) приоритет содержания перед формой, (5) временная определенность фактов хозяйственной жизни, (6) соответствие доходов и расходов, (7) консерватизм, (8) последовательность применения учетной политики, (9) объективность, (10) раскрытие, (11) существенность, (12) унифицированность.

Расходы (*cost*) – «жертвование» некоторого ресурса, т.е. его уменьшение или использование для достижения поставленных целей. В предпринимательской деятельности расходы могут рассматриваться в контексте либо физического движения ценностей, либо кругооборота капитала. В первом случае речь идет о банальном уменьшении физического объема актива; во втором – о различных целесообразных трансформациях ресурсов, имеющих целью генерирование доходов (конечный элемент трансформационной цепочки – денежные активы, появляющиеся в балансе фирмы в сумме, превышающей величину понесенных затрат). Как элемент трансформационного процесса расходы, как правило, совершаются в том случае, если они потенциально обещают доходы или являются составной частью ранее совершенных потенциально обещавших доход операций. Расходы либо капитализируются, т.е. отражаются в балансе как актив, и постепенно переносятся в затраты или потери в будущие периоды, либо немедленно относятся на затраты или потери отчетного периода. Таким образом, по отношению к затратам расходы могут выступать в качестве их причины или следствия. Примером первой ситуации может служить покупка основного средства за наличные, сопровождающаяся расходом денежных средств. В этом случае и сами основные средства трактуются как понесенные расходы ради будущих доходов; в дальнейшем эти расходы будут постепенно декапитализироваться, т.е. трансформироваться в затраты в соответствии с выбранной системой амортизационных отчислений. Примером второй ситуации выступает фактическая выплата денежных средств в виде заработной платы, осуществляемая после ее начисления, т.е. признания в виде затрат. Расходование какого-либо ресурса либо не затрагивает валюты баланса (трансформация одного актива в другой), либо уменьшает ее (выплата заработной платы). См. статьи «затраты», «издержки», «потери» и «убытки».

Резервный заемный потенциал – способность предприятия в случае необходимости привлекать финансовые ресурсы на приемлемых условиях. Единого количественного критерия его оценки не существует. Возможность привлекать капитал от третьих лиц зависит от многих условий, три из которых являются основными: (а) текущий уровень финансовой зависимости от кредиторов, (б) авторитет и «имя» заемщика, (в) уровень и стабильность фактической и ожидаемой прибыли. Увеличение доли заемного капитала в общей сумме долгосрочных источников финансирования, т.е. повышение уровня финансового риска фирмы, приводит к сни-

жению ее резервного заемного потенциала. Очевидно, что для осуществления лизинговой деятельности нужен солидный стартовый капитал или возможность его привлечения на достаточно выгодных условиях. Именно этим обстоятельством объясняется тот факт, что любая лизинговая компания обычно работает в тесной связке с некоторым банком (нередко именно банком и иницируется создание лизингового бизнеса), а потому резервный заемный потенциал лизинговой компании обычно достаточно высок даже в том случае, когда доля заемного капитала достаточно значима.

Себестоимость – стоимостная оценка расхода или оплаты ресурсов, использованных или привлеченных предприятием для производства или приобретения оцениваемого объекта. Понятие себестоимости имеет важное значение для расчета прибыли отчетного периода, а также для оценки ресурсного потенциала фирмы.

Система показателей – совокупность взаимосвязанных величин, всесторонне отображающих состояние и развитие данного субъекта или явления.

Система факторная – совокупность факторных и результативных признаков, связанных одной причинно-следственной связью.

Средства основные – активы, в отношении которых одновременно выполняются следующие условия: (а) использование в производстве продукции при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации; (б) использование в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев; (в) организацией не предполагается последующая перепродажа данных активов; (г) способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Стоимость (*value*) – денежное выражение экономической ценности. На рынке благ и услуг стоимость выступает основным мерилем достоинства данного объекта с позиции всех участвующих в хозяйственной жизни субъектов. Оценка стоимости может быть сделана либо «со стороны предложения, т.е. производителя» (классическая политическая экономия), либо «со стороны спроса, т.е. потребителя» (маржиналистская теория ценности). В первом случае стоимость, называвшаяся также естественной ценой, формируется на основе объективных условий производства, т.е. рассчитывается исходя из издержек производства и в конечном итоге может быть сведена к оценке затрат труда. Во втором случае стоимость представляет собой оценку в денежных единицах ожидае-

мой полезности объекта оценки, т.е. это оценка с позиции будущего, и потому она субъективна по своей природе и многозначна. Выразителем стоимости выступает покупатель.

Стоимость балансовая – стоимость объекта учета, приведенная в бухгалтерском балансе.

Стоимость восстановительная – стоимость воспроизводства основных средств, т.е. их строительства или приобретения на определенную дату.

Стоимость ликвидационная – стоимость, по которой можно продать некоторый актив.

Стоимость остаточная – разница между первоначальной (восстановительной) стоимостью основного средства и накопленной амортизацией (т.е. это оставшаяся к списанию на затраты стоимость актива).

Стоимость первоначальная – стоимость строительства или величина расходов на приобретение, доставку и установку основного средства.

Стоимость дисконтированная, или приведенная, – величина, найденная в результате процесса дисконтирования. Дает оценку величины, ожидаемой к получению в будущем, с позиции момента, к которому осуществляется приведение (дисконтирование).

Стоимость источника финансирования – общая сумма средств, которую нужно уплатить за использование определенного объема привлекаемых финансовых ресурсов, выраженная в процентах к этому объему, т.е. представленная в виде годовой процентной ставки. Это понятие применяется в приложении к капиталу, а смысл его заключается в следующем. Любой долгосрочный источник финансирования не является бесплатным – кредитор (финансовый донор), предоставляя свои средства, предполагает не только вернуть их в полном объеме, но и получать по ним регулярный доход. Годовая процентная ставка, выражающая этот доход, и может служить неким ориентиром в определении стоимости источника. Поскольку затраты, связанные с выплатой процентов, по-разному трактуются налоговыми регулятивами, оказывается, что привлечение одного и того же объема средств, но из разных источников может обходиться фирме (финансовому реципиенту) более или менее дешево. Так, выразителями стоимости капитала в приложении к акционерному капиталу и банковскому кредиту являются соответственно уровень дивидендов (в процентах) и уплачиваемая процентная ставка. Поскольку в большинстве стран процентные расходы по заемным средствам разрешено списывать на текущие затраты, т.е. уменьшать налогооб-

лагаемую прибыль, а дивиденды выплачиваются из чистой прибыли, т.е. прибыли после налогообложения, видно, что источник «акционерный капитал» является относительно более дорогим по сравнению с источником «банковский кредит».

Стоимость справедливая (*fair value*) – характеристика объекта, определяющая его сравнительную значимость в потенциальных или фактических меновых операциях в условиях полной информированности участников сделки, их неангажированности и свободы в принятии решения. Численно выражается минимальной суммой денежных средств, достаточной для приобретения актива или исполнения обязательства при совершении невынужденной сделки между хорошо осведомленными, действительно желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами. Существенными условиями сделки являются: (а) независимость сторон; (б) осведомленность сторон; (в) невынужденный характер сделки; (г) доступность и публичность информации, на основе которой совершается сделка.

Сублизинг – особый вид поднайма предмета лизинга, при котором лизингополучатель передает третьим лицам (сублизингополучателям по договору сублизинга) во владение и в пользование за плату и на срок в соответствии с условиями договора сублизинга имущество, полученное ранее от лизингодателя по договору лизинга и составляющее предмет лизинга.

Транспарентность – прозрачность, понимаемость, интерпретируемость данных. Чаще всего этот термин применяется к отчетным данным, т.е. данным, служащим средством коммуникации. Транспарентность достигается путем применения к объектам учета понятных (т.е. принятых данным профессиональным сообществом и объясняемых в доступных регулятивах для любых пользователей) методов их оценки, учета и представления в отчетности. Проблема обеспечения транспарентности особенно актуальна в международном контексте, когда у пользователя возникает вполне естественное подозрение относительно того, в одинаковом ли понятийном и алгоритмическом полях находятся составитель отчетности и ее пользователи. Причина возможных нестыковок – различия в национальных стандартах учета и составления отчетности. Магистральный путь в достижении транспарентности отчетных данных – конвергенция национальных систем и моделей бухгалтерского учета.

Убытки – (а) расходы, не приведшие к появлению дохода; (б) превышение затрат над доходами при расчете финансового результата за период. Убытки – это, как правило, результат некоторого дей-

ствия или бездействия, причинами которых могут быть непрофессионализм, умышленность, ошибочно принятое решение и др. См. статьи «затраты», «издержки», «потери» и «расходы».

Условный факт хозяйственной деятельности – имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, т.е. возникновение последствий зависит от того, произойдет или не произойдет в будущем одно или несколько неопределенных событий.

Учетная политика – совокупность принятых в организации способов ведения бухгалтерского учета – первичного наблюдения, стоимостного измерения, текущей группировки и итогового обобщения фактов хозяйственной деятельности.

Факт хозяйственной жизни (деятельности) – любое событие, которое либо приводит, либо может привести к изменению экономического потенциала данного хозяйствующего субъекта в будущем.

Фонд – обобщенная характеристика (а) стоимости средств, вложенных в фирму собственниками (уставный фонд, уставный капитал), или (б) части неизъятой или неизымаемой собственниками прибыли, обособленной для покрытия некоторых расходов, затрат и потерь (например, резервный фонд, фонд на забывчивость покупателей и др.). Фонд всегда относится к характеристике пассива баланса, т.е. он не представляет собой собственно средств. Иными словами, фонд – это источник средств, имеющий определенный порядок образования и использования, т.е. это искусственно обособляемая часть капитала собственников. Причинами обособления могут быть требования законодательства и/или стремление собственников и руководства фирмы к рационализации и прогнозируемости использования собственных средств. Средства фонда не обязательно находятся в денежной форме – они расплывлены по различным активам. Отсюда следует, что наличие, например, фонда накопления (т.е. фонда, предназначенного для обновления материально-технической базы фирмы) вовсе не означает, что у фирмы в данный момент времени есть денежные средства на закупку необходимого станка. Создание фондов за счет прибыли – это элемент финансового планирования.

Чистая дисконтированная (или приведенная) стоимость (*Net Present Value, NPV*) – один из ключевых критериев оценки инвестиционных проектов, сопоставляющий суммарную стоимость элементов возвратного потока данного проекта, дисконтированных к моменту совершения инвестиции.

- Экономическая ценность** (*economic value*) – характеристика объекта, означающая его определенную значимость в системе экономических отношений. В развитой экономике сопоставимость отдельных объектов, проявляющаяся в меновых операциях, достигается путем присвоения экономической ценности денежной оценки, называемой стоимостью. Правила присвоения этой оценки могут быть разными. Например, в централизованно планируемой экономике денежные оценки в основном присваивались государством, причем во внимание принимались обстоятельства не только экономического, но и политического характера. В рыночной экономике величина денежной оценки, выражающая ценность потенциально или фактически торгуемого объекта, определяется рынком.
- Эффект экономический** – абсолютный показатель, характеризующий результат деятельности в денежной оценке. В качестве эффекта могут выступать валовой внутренний продукт, национальный доход, товарооборот, различные показатели прибыли и др.
- Эффективность экономическая** – относительный показатель, соизмеряющий полученный эффект с затратами или ресурсами, использованными для достижения этого эффекта.
- Юридическое лицо** – организация, имеющая в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество, отвечающая этим имуществом по своим обязательствам, имеющая право от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Приложения

Приложение 1

Общие условия договора аренды

Ключевой признак	Характеристика признака
Субъекты арендных операций	Арендодатель – юридическое или физическое лицо – собственник имущества или лица, уполномоченные им или законом. Арендатор – физическое или юридическое лицо, получающее имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование
Объекты аренды	Непотребляемые вещи, за исключением имущества, сдача в аренду которого может быть ограничена законом (ст. 607 ГК).
Существенные условия договора	Условия о составе имущества (исключением из этого правила является договор аренды недвижимости)
Форма договора	Договор на срок более одного года, а также если хотя бы одной из сторон является юридическое лицо, должен быть заключен в письменной форме (п. 1, ст. 609 ГК)
Требование о государственной регистрации	Отдельные виды договоров аренды подлежат государственной регистрации (договор аренды недвижимого имущества) (п. 2, ст. 609 ГК), договор лизинга, в случае когда объектом сделки является недвижимость
Срок аренды	Срок аренды определяется договором. Если в договоре срок не оговорен, договор считается заключенным на неопределенный срок (п. 1, 2, ст. 610 ГК)
Обязанность участников договора по осуществлению ремонта имущества	Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного имущества, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или договором (п. 1, ст. 616 ГК). Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (п. 2, ст. 616 ГК)
Возможность сдачи имущества в субаренду	Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду, если иное не предусмотрено ГК, законом или иными правовыми актами (п. 2, ст. 615 ГК)

Продолжение

Ключевой признак	Характеристика признака	
Порядок расторжения договора	<p>Помимо общепринятого порядка расторжения договоров (гл. 27) ст. 619 и 620 ГК РФ перечисляют основания, позволяющие сторонам договора аренды требовать досрочного расторжения договора в суде</p> <p>По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> • арендатор использует имущество не по назначению или с существенными нарушениями условий договора; • арендатор существенно ухудшает имущество; • арендная плата вносится арендатором несвоевременно (просрочка более двух раз подряд); • арендатор не выполняет принятых на себя или возложенных законодательством обязательств по осуществлению капитального ремонта в установленный или разумный срок 	<p>По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> • арендодатель не предоставляет имущество арендатору либо создает препятствия по осуществлению договора аренды; • арендатором выявлены недостатки в арендованном имуществе, которые препятствуют использовать его в соответствии с договором или по назначению; • арендодатель не проводит в положенный срок капитальный ремонт, обязанность которого возлагается на него; • арендованное имущество в силу не зависящих от арендатора обстоятельств оказывается в состоянии, непригодном для дальнейшего использования в соответствии с договором или по своему назначению
Форма и вид арендной платы	<p>Арендная плата может быть установлена в виде (п. 2, ст. 614 ГК РФ):</p> <ul style="list-style-type: none"> • определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; • предоставления арендатором определенных услуг арендодателю; • установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; • передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; • возложения на арендатора определенных договором затрат на улучшение арендованного имущества 	

Приложение 2

Характеристика договоров по прокату и аренде имущества

Ключевой признак	Прокат	Аренда зданий и сооружений
Субъекты арендных операций	Арендодатель – юридическое или физическое лицо, осуществляющее сдачу имущества в прокат в качестве постоянной предпринимательской деятельности. Арендатор – юридическое или физическое лицо, использующее имущество, взятое на прокат, для потребительских целей	Арендодатель – юридическое или физическое лицо, являющееся собственником недвижимого имущества или лицом, уполномоченным им или законом. Арендатор – физическое или юридическое лицо, получающее имущество за плату во временное владение и пользование
Объекты аренды	Непотребляемое движимое имущество	Недвижимое имущество (здания, сооружения, а также участки земли, на котором они находятся)
Существенные условия договора	Условия о составе имущества (предмете договора)	1. Условия о составе имущества (предмете договора). 2. Цена (размер арендной платы)
Форма и вид договора	Письменная форма, публичный договор	Письменная форма
Требование о государственной регистрации	Не требуется	Подлежит регистрации лишь договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года
Срок договора	До одного года (п. 1, ст. 627 ГК)	Условия о сроке в соответствии с общепринятым порядком (ст. 610 ГК)
Обязанность арендатора и арендодателя по осуществлению ремонта имущества	Капитальный и текущий ремонт является обязанностью арендодателя (п. 1, ст. 631 ГК)	Применяется общепринятый порядок (ст.616 ГК)
Возможность сдачи арендованного имущества в субаренду	Сдача арендатором имущества в субаренду не допускается (п. 2, ст. 631 ГК)	Применяется общепринятый порядок (ст. 615 ГК)
Порядок расторжения договора	Арендодатель не вправе требовать в суде досрочного расторжения договора. Арендатор имеет право расторгнуть договор проката в любой момент, письменно предупредив о своем намерении арендодателя не менее чем за 10 дней (п. 2, ст. 627 ГК)	Применяется общепринятый порядок (ст. 619, 620 ГК)
Форма и вид арендной платы	Арендная плата – твердая сумма платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 1, ст. 630)	Применяется общепринятый порядок (ст. 614 ГК)
Права арендатора на приоритет при заключении повторного договора	У арендатора нет преимущественного права на возобновление договора проката (п. 2, ст. 627 ГК)	Применяется общепринятый порядок (ст. 621 ГК)

Приложение 3

Характеристика договоров по аренде транспортных средств

Ключевой признак	Аренда транспортных средств с экипажем	Аренда транспортных средств без экипажа
Субъекты арендных операций	Арендодатель – юридическое или физическое лицо, осуществляющее сдачу транспортного средства в аренду и оказывающее услуги по управлению им и по его технической эксплуатации. Арендатор – физическое или юридическое лицо, получающее транспортное средство за плату во временное владение и пользование	Арендодатель – юридическое или физическое лицо, осуществляющее сдачу транспортного средства в аренду без оказания услуг по управлению им и по его технической эксплуатации. Арендатор – физическое или юридическое лицо, получающее транспортное средство за плату во временное владение и пользование
Объекты аренды	Транспортные средства, за исключением отдельных видов (воздушные и морские суда)	
Существенные условия договора	Условия о составе имущества (предмете договора)	
Форма договора	Письменная форма (ст. 633 ГК)	
Требование о государственной регистрации	Не требуется	
Срок договора	Срок устанавливается договором (возобновление договора аренды транспортного средства на неопределенный срок не допускается)	
Ответственность арендатора и арендодателя по ремонту имущества	Капитальный и текущий ремонт являются обязанностью арендодателя (ст. 634 ГК). Арендодатель также несет ответственность за вред, причиненный транспортным средством третьим лицам (ст. 639 ГК)	Капитальный и текущий ремонт являются обязанностью арендатора (ст. 643 ГК). Арендатор также несет ответственность за вред, причиненный транспортным средством третьим лицам (ст. 648 ГК)
Возможность сдачи арендованного имущества в субаренду	Арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду, если договором не предусмотрено иное	
Порядок расторжения договора	Применяется общепринятый порядок расторжения хозяйственных договоров (гл. 29 ГК, ст. 619, 620)	
Форма и вид арендной платы	Применяется общепринятый порядок (ст. 614 ГК)	
Права арендатора на приоритет при заключении повторного договора	У арендатора нет преимущественного права на возобновление договора (ст. 632 ГК)	

Приложение 4

Характеристика договоров аренды предприятий и лизинга

Ключевой признак	Аренда предприятий	Финансовая аренда (лизинг)
Субъекты арендных операций	Арендодатель – юридическое лицо, осуществляющее сдачу предприятия в аренду. Арендатор – юридическое лицо, приобретающее предприятие на условиях аренды для осуществления предпринимательской деятельности	<p>Лизингодатель – физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных и (или) собственных средств приобретает в ходе реализации договора лизинга в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга.</p> <p>Лизингополучатель – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга.</p> <p>Продавец – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок имущество, являющееся предметом лизинга. Продавец обязан передать предмет лизинга лизингодателю или лизингополучателю в соответствии с условиями договора купли-продажи. Продавец может одновременно выступать в качестве лизингополучателя в пределах одного лизингового правоотношения</p>
Объекты аренды	Предприятие как имущественный комплекс	Любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности. Предметом лизинга не могут быть земельные участки и другие природные объекты, а также имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения

Продолжение

Ключевой признак	Аренда предприятий	Финансовая аренда (лизинг)
Существенные условия договора	Условия о составе имущества (предмете договора)	Условие о предмете лизинга (п. 3, ст. 15 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»)
Форма и вид договора	Письменная форма (п. 1, ст. 658 ГК)	Письменная форма (п. 1, ст. 15 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»)
Требование о государственной регистрации	Договор подлежит государственной регистрации (п. 2, ст. 658 ГК)	Подлежит регистрации, если в качестве объекта лизинга выступает недвижимость или предприятие
Обязанность участников договора по осуществлению ремонта имущества	Капитальный и текущий ремонт являются обязанностью арендатора (п. 1, ст. 661 ГК)	Объем прав и обязанностей субъектов лизинга устанавливается договором
Возможность сдачи арендованного имущества в субаренду	Применяется общепринятый порядок (ст. 615 ГК)	Ст. 8 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» допускает возможность сдачи имущества в сублизинг при письменном согласии лизингодателя
Порядок расторжения договора	Применяется общепринятый порядок расторжения хозяйственных договоров (гл. 29 ГК, ст. 619, 620). Последствия изменения и расторжения договоров аренды предприятия не должны нарушать прав кредиторов участников сделки	Общепринятый порядок расторжения хозяйственных договоров (гл. 29 ГК)
Форма и вид арендной платы	Применяется общепринятый порядок (ст. 614 ГК)	Состав лизинговых платежей определен законодательно (ст. 28 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»)

Приложение 5

Российская Федерация присоединилась к Конвенции
в соответствии с Федеральным законом
от 8 февраля 1996 г. № 16-ФЗ.

КОНВЕНЦИЯ *UNIDRUA* О МЕЖДУНАРОДНОМ ФИНАНСОВОМ ЛИЗИНГЕ

Государства–участники настоящей Конвенции, признавая важность устранения определенных правовых препятствий в отношении международного финансового лизинга оборудования, одновременно поддерживая справедливое равновесие между интересами различных сторон сделки, отдавая себе отчет в необходимости сделать международный финансовый лизинг более доступным, сознавая тот факт, что правовые нормы, регулирующие традиционный договор аренды, нуждаются в адаптации к самостоятельным трехсторонним отношениям, возникающим из сделки финансового лизинга, признавая поэтому желательность формулирования определенных единообразных норм, относящихся в первую очередь к гражданско-правовым и торгово-правовым аспектам международного финансового лизинга, договорились о нижеследующем.

Глава I. СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1

1. Настоящая Конвенция регулирует сделки финансового лизинга, описанные в пункте 2 настоящей статьи, в которых одна сторона (арендодатель):

а) заключает по спецификации другой стороны (арендатора) договор (договор поставки) с третьей стороной (поставщиком), в соответствии с которым арендодатель приобретает комплектное оборудование, средства производства или иное оборудование на условиях, одобренных арендатором в той мере, в которой они затрагивают его интересы, и

б) заключает договор (договор лизинга) с арендатором, предоставляя ему право использовать оборудование взамен на выплату периодических платежей.

2. Сделка финансового лизинга, упомянутая в предыдущем пункте, – это сделка, включающая следующие характеристики:

а) арендатор определяет оборудование и выбирает поставщика, не полагаясь в первую очередь на опыт и суждение арендодателя;

б) оборудование приобретается арендодателем в связи с договором лизинга, который, и поставщик осведомлен об этом, заключен или должен быть заключен между арендодателем и арендатором; и

в) периодические платежи, подлежащие выплате по договору лизинга, рассчитываются, в частности, с учетом амортизации всей или существенной части стоимости оборудования.

3. Настоящая Конвенция применяется независимо от того, есть ли у арендатора или приобретет или нет арендатор впоследствии право купить оборудование или продолжит пользоваться им на условиях лизинга в последующий период, и независимо от того, уплачиваются или нет номинальная цена или периодические платежи.

4. Настоящая Конвенция применяется к сделкам финансового лизинга на любое оборудование, за исключением того, которое должно быть использовано в основном для личных, семейных или домашних целей арендатора.

Статья 2

В случае одной или более сделок сублизинга одного и того же оборудования настоящая Конвенция применяется в отношении каждой сделки, являющейся сделкой финансового лизинга или иным образом подпадающей под регулирование настоящей Конвенцией, как если бы лицо, у которого первый арендодатель (как это определено в пункте 1 предыдущей статьи) приобрел оборудование, был поставщиком и как если бы договор, в соответствии с которым было таким образом приобретено оборудование, был договором поставки.

Статья 3

1. Настоящая Конвенция применяется, когда коммерческие предприятия арендодателя и арендатора находятся в разных государствах и при этом:

а) эти государства, а также государство, в котором поставщик имеет свое коммерческое предприятие, являются Договаривающимися государствами; или

б) как договор поставки, так и договор лизинга регулируются правом одного из Договаривающихся государств.

2. Ссылка в настоящей Конвенции на коммерческое предприятие стороны, если она имеет более чем одно коммерческое предприятие,

означает то коммерческое предприятие, которое в наибольшей степени связано с соответствующим договором и его исполнением с учетом известных сторонам обстоятельств или предполагаемых ими в тот или иной момент до заключения или при заключении данного договора.

Статья 4

1. Положения настоящей Конвенции не перестанут применяться только из-за того, что оборудование стало принадлежностью земельного участка или было присоединено к земельному участку.

2. Вопрос о том, стало или нет оборудование принадлежностью земельного участка или было присоединено к земельному участку, и возникающие в связи с этим обоюдные правовые последствия для арендодателя и обладателя вещных прав на данный земельный участок регулируются законом государства местонахождения этого земельного участка.

Статья 5

1. Применение настоящей Конвенции может быть исключено только в случае, если каждая из сторон договора поставки и каждая из сторон договора лизинга дает на это согласие.

2. Если применение настоящей Конвенции не исключено в соответствии с предыдущим пунктом, стороны могут в своих взаимных отношениях отступать от тех или иных ее положений или вносить изменения в возможные их последствия, кроме положений, предусмотренных пунктом 3 статьи 8, абзацем б) пункта 3 и пунктом 4 статьи 13.

Статья 6

1. При толковании настоящей Конвенции надлежит учитывать ее предмет и цели, изложенные в преамбуле, ее международный характер и необходимость содействовать достижению единообразия в ее применении и соблюдению добросовестности в международной торговле.

2. Вопросы, относящиеся к предмету регулирования настоящей Конвенции, которые прямо в ней не разрешены, подлежат разрешению в соответствии с общими принципами, на которых она основана, а при отсутствии таких принципов – в соответствии с правом, применимым в силу норм международного частного права.

Глава II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Статья 7

1. а) Вещные права арендодателя на оборудование имеют силу в отношении доверительного собственника при банкротстве арендатора и кредиторов арендатора, включая кредиторов, получивших обеспечительный или исполнительный документ.

б) Для целей настоящего параграфа термин «доверительный собственник при банкротстве» означает лицо, на которое возложено осуществление удовлетворения имущественных требований взыскателей, администратора или любое другое лицо, назначенное для управления имуществом арендатора в интересах кредиторов.

2. Если по применимому праву вещные права арендодателя на оборудование действуют в отношении указанного в предыдущем пункте лица только при соблюдении норм о публичном уведомлении, эти права будут действительными в отношении этого лица лишь при соблюдении таких норм.

3. Для целей предыдущего пункта применимым правом в момент, когда лицо, упомянутое в пункте 1 настоящей статьи, вправе ссылаться на указанные в предыдущем пункте нормы, является право следующего государства:

а) в отношении зарегистрированного судна – государства, в котором судно зарегистрировано на имя его собственника (для целей настоящего подпункта фрахтователь судна без экипажа не рассматривается в качестве собственника);

б) в отношении воздушного судна, зарегистрированного в соответствии с Конвенцией о международной гражданской авиации, подписанной в Чикаго 7 декабря 1944 года, – государства, в котором это воздушное судно зарегистрировано;

в) в отношении другого вида оборудования, которое обычно перемещается из одной страны в другую, включая авиационные двигатели, – государства, в котором находится основное коммерческое предприятие арендатора;

г) в отношении любого другого оборудования – государства местонахождения этого оборудования.

4. Положения пункта 2 настоящей статьи не применяются, если положения любого другого международного договора предписывают признание вещных прав арендодателя на оборудование.

5. Положения настоящей статьи не нарушают преимущественных прав кредиторов в отношении:

а) основанного на договоре или законе права удержания либо права на обеспечение исполнения обязательств оборудованием, за исключением прав, вытекающих из обеспечительного либо исполнительного документа, или

б) любого права на арест, задержание или распоряжение специально установленного в отношении судов или самолетов в соответствии с применимым правом на основании норм международного частного права.

Статья 8

1. а) Если иное не оговорено в настоящей Конвенции или договоре лизинга, арендодатель освобождается от всякой ответственности перед арендатором в отношении оборудования, кроме случаев, когда арендатору причинены убытки вследствие того, что он полагался на опыт и суждение арендодателя, и вследствие вмешательства последнего в выбор поставщика или спецификаций оборудования.

б) Арендодатель освобождается в своем качестве арендодателя от ответственности в отношении третьих лиц в случае причинения оборудованием вреда их жизни, здоровью или имуществу.

в) Вышеприведенные положения настоящего пункта не распространяются на ответственность арендодателя, выступающего в каком-либо ином качестве, например в качестве собственника.

2. Арендодатель гарантирует, что спокойное владение арендатора не будет нарушено лицом, имеющим преимущественный титул или право или заявляющим о преимущественном титуле или праве и действующим по уполномочию суда, если только такой титул, право или претензия не являются результатом действия или упущения арендатора.

В соответствии с Федеральным законом от 8 февраля 1998 г. № 16-ФЗ Российская Федерация присоединилась к настоящей Конвенции со следующим заявлением: «РФ в соответствии со статьей 20 Конвенции *UNIDRUA* о международном финансовом лизинге заявляет, что вместо положений пункта 3 статьи 8 Конвенции она будет применять нормы своего гражданского законодательства».

3. Стороны не могут отступать от положений предыдущего пункта или вносить изменения в их последствия постольку, поскольку преимущественный титул, право или претензия являются результатом умышленного действия, грубой небрежности или упущения арендодателя.

4. Положения пунктов 2 и 3 настоящей статьи не ущемляют другие более широкие гарантийные обязательства арендодателя в отношении спокойного владения, когда это является обязательным в соответствии с правом, применимым в силу норм международного частного права.

Статья 9

1. Арендатор обязан проявлять надлежащую заботу в отношении оборудования, использовать его разумным образом и поддерживать его в состоянии, в котором оно было ему передано, с учетом нормального износа и тех изменений в оборудовании, которые согласованы сторонами.

2. По истечении срока действия договора лизинга арендатор возвращает арендодателю оборудование в состоянии, описанном в предыдущем пункте, если только он не воспользовался правом покупки его или продолжения его лизинга на последующий период.

Статья 10

1. Обязанности поставщика по договору поставки распространяются и в отношении арендатора, как если бы последний являлся стороной такого договора, а оборудование поставлялось непосредственно ему. Однако поставщик не несет ответственности одновременно перед арендодателем и арендатором за один и тот же ущерб.

2. Ничто в настоящей статье не дает арендатору права прекратить действие договора поставки или аннулировать договор поставки без согласия арендодателя.

Статья 11

Права арендатора, которые вытекают из договора поставки, заключенного в соответствии с настоящей Конвенцией, не должны нарушаться путем внесения изменения в любое условие договора поставки, предварительно одобренного арендатором, если только он не дал свое согласие на такое изменение.

Статья 12

1. В случае если оборудование не поставлено или поставлено с просрочкой, или не соответствует условиям договора поставки:

а) арендатор имеет в отношении арендодателя право отказаться от оборудования или расторгнуть договор лизинга; и

б) арендодатель имеет право исправить свое ненадлежащее исполнение, предложив оборудование, соответствующее договору поставки, как если бы арендатор дал согласие купить оборудование у арендодателя на тех же условиях, что содержатся в договоре поставки.

2. Право, предусмотренное предыдущим пунктом, осуществляется таким же образом и утрачивается при тех же обстоятельствах, которые существовали бы, если бы арендатор дал согласие купить оборудование у арендодателя на тех же условиях, что и в договоре поставки.

3. Арендатор вправе приостановить периодические платежи, подлежащие уплате по договору лизинга, до тех пор, пока арендодатель не исправит своего ненадлежащего исполнения, предложив оборудование, соответствующее договору поставки, или пока арендатор не утратил право на отказ от оборудования.

4. При осуществлении арендатором права расторгнуть договор лизинга он вправе получить обратно любые периодические платежи и другие суммы, выплаченные им авансом, за вычетом разумной стоимости тех выгод, которые арендатор извлек из оборудования.

5. Арендатор не вправе предъявлять арендодателю никаких других претензий за непоставку, просрочку в поставке или поставку несоответствующего условиям договора оборудования, если только это не явилось результатом действия или упущения арендодателя.

6. Ничто в настоящей статье не затрагивает прав арендатора в отношении поставщика, предусмотренных статьей 10.

Статья 13

1. В случае нарушения договора арендатором арендодатель вправе потребовать причитающиеся ему невыплаченные периодические платежи с начислением процентов, а также понесенных убытков.

2. Если нарушение договора арендатором является существенным, то с учетом пункта 5 настоящей статьи арендодатель вправе также потребовать досрочной выплаты сумм будущих периодических платежей, если это предусмотрено договором лизинга, или может расторгнуть договор лизинга, и после такого расторжения:

а) восстановить владение оборудованием и

б) потребовать возмещения убытков в таких суммах, которые поставили бы арендодателя в положение, в котором он находился

бы при выполнении арендатором договора лизинга в соответствии с его условиями.

3. а) Договором лизинга может устанавливаться порядок исчисления убытков, подлежащих возмещению в соответствии с абзацем б) пункта 2 настоящей статьи.

б) Данное положение подлежит исполнению в отношениях между сторонами, если только его применение не ведет к взысканию убытков, существенно превышающих в размере предусмотренные в абзаце б) пункта 2 настоящей статьи. Стороны не вправе отступать от положений настоящего абзаца или вносить изменения в их последствия.

4. Если арендодатель расторгнул договор лизинга оборудования, то он уже не вправе приводить в исполнение положение этого договора о досрочной выплате будущих периодических платежей. Однако сумма таких периодических платежей может быть учтена при исчислении размера убытков в соответствии с абзацем б) пункта 2 и пунктом 3 настоящей статьи. Стороны не вправе отступать от положений настоящего пункта или вносить изменения в их последствия.

5. Арендодатель не может реализовать свое право на досрочные платежи или расторжение договора в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, если он специальным уведомлением не предоставил арендатору разумную возможность устранить нарушение им договора, насколько это возможно.

6. Арендодатель не вправе требовать возмещения убытков в той мере, в которой он не принял все разумные меры для их уменьшения.

Статья 14

1. Арендодатель вправе передать все принадлежащие ему права на оборудование либо права, которыми он наделен по договору лизинга, или часть этих прав, или иным образом распорядиться всеми принадлежащими ему правами на оборудование либо правами, которыми он наделен по договору лизинга, или частью этих прав. Такая передача не освобождает арендодателя от выполнения каких-либо из его обязательств по договору лизинга и не изменяет характер договора лизинга или его правовой режим, установленный настоящей Конвенцией.

2. Арендатор вправе передать право пользования оборудованием или любые другие свои права по договору лизинга только с согласия арендодателя на такую передачу и при соблюдении прав третьих лиц.

Г л а в а III. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 15

1. Настоящая Конвенция открыта для подписания на заключительном заседании Дипломатической конференции для принятия проектов Конвенций *UNIDRUA* о международном факторинге и о международном финансовом лизинге и остается открытой для подписания всеми государствами в Оттаве до 31 декабря 1990 г.

2. Настоящая Конвенция подлежит ратификации, принятию или утверждению государствами, которые ее подписали.

3. Настоящая Конвенция открыта для присоединения к ней всех государств, которые ее не подписали, с даты, с которой она открыта для подписания.

4. Ратификация, принятие, утверждение или присоединение выполняются путем сдачи на хранение должным образом оформленного документа депозитарию.

Статья 16

1. Настоящая Конвенция вступает в силу в первый день месяца, следующего после истечения шести месяцев с даты сдачи на хранение депозитарию третьего документа о ратификации, принятии, утверждении или присоединении.

2. Для любого государства, которое ратифицирует, принимает, утверждает настоящую Конвенцию или присоединяется к ней после сдачи на хранение депозитарию третьего документа о ратификации, принятии, утверждении или присоединении, Конвенция вступает в силу в отношении этого государства в первый день месяца, следующего после истечения шести месяцев с даты сдачи на хранение депозитарию документа о ратификации, принятии, утверждении или присоединении.

Статья 17

Настоящая Конвенция не затрагивает действия любого международного договора, который уже заключен или может быть заключен; в частности, она не затрагивает ответственности любого лица в силу существующих или будущих соглашений.

Статья 18

1. Если Договаривающееся государство имеет две или более территориальных единицы, в которых применяются различные правовые системы по вопросам, регулируемым настоящей Конвенцией, то оно вправе в момент подписания, ратификации, принятия, утверждения или присоединения сделать заявление, что настоящая Конвенция распространяется на все территориальные единицы или только на одну или несколько из них, и может в любой момент изменить это заявление новым заявлением.

2. Эти заявления должны быть сообщены депозитарию с указанием территориальных единиц, на которые распространяется действие Конвенции.

3. Если в силу сделанного в соответствии с настоящей статьей заявления настоящая Конвенция распространяется на одну или более территориальных единиц Договаривающегося государства, а не на все, и если коммерческое предприятие одной из сторон договора расположено в этом государстве, то для целей настоящей Конвенции это коммерческое предприятие будет рассматриваться как не расположенное в Договаривающемся государстве, если только оно не расположено на территориальной единице, на которую распространяется действие Конвенции.

4. Если Договаривающееся государство не делает заявления в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, Конвенция распространяется на все территориальные единицы этого государства.

Статья 19

1. Два или несколько Договаривающихся государств, которые применяют одинаковые или близкие друг к другу правовые нормы по вопросам, регулируемым настоящей Конвенцией, вправе в любой момент заявить, что Конвенция не применяется, если поставщик, арендодатель или арендатор имеют свои коммерческие предприятия в этих государствах. Такие заявления могут быть сделаны совместно или путем взаимных односторонних заявлений.

2. Договаривающееся государство, которое применяет одинаковые или близкие друг к другу правовые нормы по вопросам, регулируемым настоящей Конвенцией, с одним или несколькими государствами, не являющимися Договаривающимися государствами, вправе в любой момент заявить, что Конвенция не применяется, если

поставщик, арендодатель и арендатор имеют свои коммерческие предприятия в этих государствах.

3. Если государство, в отношении которого было сделано заявление в соответствии с предыдущим пунктом, впоследствии становится Договаривающимся государством, упомянутое заявление с даты, с которой настоящая Конвенция вступит в силу по отношению к этому новому Договаривающемуся государству, будет иметь силу заявления, сделанного в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, при условии, что новое Договаривающееся государство присоединится к такому заявлению или сделает взаимное одностороннее заявление.

Статья 20

Договаривающееся государство может при подписании, ратификации, принятии, утверждении или присоединении заявить, что оно заменит положения пункта 3 статьи 8 положениями своего внутреннего права, если его внутреннее право не разрешает арендодателю исключать свою ответственность за нарушение обязательств умышленно или по небрежности.

Статья 21

1. Заявления, сделанные в соответствии с настоящей Конвенцией при подписании, подлежат подтверждению при ратификации, принятии или утверждении.

2. Заявления и подтверждения заявлений должны быть сделаны в письменной форме с официальным уведомлением депозитария.

3. Заявление вступает в силу одновременно со вступлением в силу настоящей Конвенции в отношении соответствующего государства. Однако заявление, о котором депозитарий получит формальное уведомление уже после подобного вступления Конвенции в силу, вступает в силу в первый день месяца, следующего после истечения шести месяцев с даты получения его депозитарием. Взаимные односторонние заявления, сделанные в соответствии со статьей 19, вступают в силу в первый день месяца, следующего после истечения шести месяцев с даты получения последнего заявления депозитарием.

4. Любое государство, сделавшее заявление в соответствии с настоящей Конвенцией, может в любое время отказаться от своего заявления путем официального уведомления, направленного в письменном виде депозитарию. Такой отказ вступает в силу в первый день

месяца, следующего после истечения шести месяцев с даты получения уведомления депозитарием.

5. Отказ от заявления, сделанного в соответствии со статьей 19, делает недействительным в отношении государства, которое его отозвало, со дня вступления в силу такого отказа, любое взаимное одностороннее заявление, сделанное другим государством в соответствии с этой статьей.

Статья 22

Никакие другие оговорки не разрешаются, кроме тех, которые прямо предусмотрены настоящей Конвенцией.

Статья 23

Настоящая Конвенция применяется к сделке финансового лизинга, если и договор лизинга, и договор поставки заключены в день вступления в силу Конвенции или после этой даты в отношении Договаривающихся государств, упомянутых в абзаце а) пункта 1 статьи 3, или Договаривающихся государств или государств, упомянутых в абзаце б) пункта 1 указанной статьи.

Статья 24

1. Настоящая Конвенция может быть денонсирована любым из Договаривающихся государств в любое время после даты ее вступления в силу в отношении этого государства.

2. Денонсация осуществляется путем сдачи на хранение соответствующего документа депозитарию.

3. Денонсация начинает действовать с первого дня месяца, следующего после истечения шести месяцев с даты сдачи на хранение документа о денонсации депозитарию. Если в документе о денонсации указан более длительный срок вступления в силу денонсации, то денонсация вступает в силу по истечении такого более длительного срока после сдачи на хранение документа о денонсации депозитарию.

Статья 25

1. Настоящая Конвенция сдается на хранение Правительству Канады.

2. Правительство Канады:

а) информирует все государства, которые подписали настоящую Конвенцию или к ней присоединились, а также Президента Международного института по унификации частного права (*UNIDRUA*):

i) о каждом новом подписании или сдаче на хранение документа о ратификации, принятии, утверждении или присоединении и о дне, когда это подписание или сдача на хранение имели место;

ii) о любом заявлении, сделанном в соответствии со статьями 18, 19 и 20;

iii) об отказе от любого заявления, совершенном в соответствии с пунктом 4 статьи 21;

iv) о дате вступления в силу настоящей Конвенции;

v) о сдаче на хранение депозитарию любого документа о денонсации настоящей Конвенции, а также о дате этой сдачи на хранение и о дате вступления в силу этой денонсации;

б) передает заверенные копии настоящей Конвенции всем подписавшим ее государствам, всем присоединившимся к ней государствам и Президенту Международного института по унификации частного права (*UNIDRUA*).

В удостоверение чего нижеподписавшиеся полномочные представители, должным образом уполномоченные своими Правительствами, подписали настоящую Конвенцию.

Совершено в Оттаве двадцать восьмого мая одна тысяча девятьсот восемьдесят восьмого года в единственном экземпляре, тексты которого на английском и французском языках имеют одинаковую силу.

Приложение 6

Классификация арендных сделок с позиции бухгалтерского учета
в некоторых экономически развитых странах

Страна	Вид арендных договоров с точки зрения бухгалтерского учета	Порядок отражения в учете
Великобритания, США, Дания, Нидерланды, Германия	Финансовая аренда – аренда, при которой практически все риски и вознаграждения от пользования имуществом переходят к арендатору («скрытая покупка») Операционная аренда – любая арендная сделка, не подпадающая под определение финансовой аренды	Объект финансовой аренды должен капитализироваться арендатором (отражаться на балансе арендатора) в сумме причитающихся арендодателю платежей. Объект операционной аренды с баланса арендодателя не списывается
Франция	Финансовая аренда – арендное соглашение, предусматривающее переход права собственности на объект аренды к арендатору по окончании договора. Все остальные виды арендных операций трактуются как краткосрочные арендные сделки	Объект финансовой аренды должен капитализироваться арендатором. Объект краткосрочной аренды с баланса арендодателя не списывается
Швеция	Финансовая аренда – арендное соглашение, предусматривающее переход права собственности на объект аренды к арендатору по окончании договора. Все остальные виды арендных соглашений трактуются как сделки операционной аренды	Объект финансовой аренды рекомендовано отражать на балансе арендатора. Объект операционной аренды с баланса арендодателя не списывается
Испания, Португалия	Финансовая аренда – соглашение, предусматривающее возможность для арендатора купить впоследствии арендованное имущество. Все остальные виды арендных соглашений трактуются как сделки операционной аренды	Объект финансовой аренды капитализируется арендатором. Объект операционной аренды с баланса арендодателя не списывается
Бельгия	Финансовая аренда – соглашение, в котором предусматривается, что в конце периода арендатор может или должен купить объект имущества. Все остальные виды арендных соглашений трактуются как сделки операционной аренды	Объект финансовой аренды принято капитализировать арендатором. Объект операционной аренды с баланса арендодателя не списывается
Греция, Италия	Все виды арендных соглашений вне зависимости от условий договора трактуются как краткосрочная аренда	Объект арендного соглашения подлежит отражению на балансе арендодателя

Приложение 7

Схема корреспонденций счетов по учету текущей аренды арендодателем

Содержание операции	Корреспонденция счетов		Сумма
	Дебет	Кредит	
Передано имущество арендатору	03 «Доходные вложения в материальные ценности», субсчет «Имущество, переданное в прокат» 01 «Основные средства», субсчет «Имущество, сданное в аренду»	03 «Доходные вложения в материальные ценности» 01 «Основные средства»	Балансовая стоимость имущества
<i>Арендодатель – специализированная организация, занимающаяся сдачей имущества в аренду, либо указанные услуги являются одним из видов уставной деятельности</i>			
Начислена арендная плата	62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	90 «Продажи», субсчет «Выручка»	Величина арендной платы устанавливается договором
Начислен НДС (для целей налогообложения выручка от реализации учитывается по отгрузке)	90 «Продажи», субсчет «Налог на добавленную стоимость»	68 «Расчеты по налогам и сборам»	
Отражена сумма начисленной амортизации	20 «Основное производство»	02 «Амортизация основных средств»	Амортизация имущества, сданного в прокат, погашается только линейным способом. По остальному имуществу применяется обычный порядок начисления амортизации в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств»

Расходы по содержанию имущества	20 «Основное производство»	Счета учета соответствующих ценностей, расчетов и т.д.	Сумма фактических затрат
Поступление арендных платежей	51 «Денежные средства»	62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	Сумма фактически полученных денежных средств
<i>Аренда не является для организации основным видом деятельности</i>			
Начислена арендная плата	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендная плата к получению»	91 «Прочие доходы и расходы»	Величина арендной платы устанавливается договором
Начислен НДС (для целей налогообложения выручка от реализации учитывается по отгрузке)	91 «Прочие доходы и расходы»	68 «Расчеты по налогам и сборам»	
Начислена амортизация по сданному в аренду имуществу	91 «Прочие доходы и расходы»	02 «Амортизация основных средств»	Применяется обычный для соответствующего имущества порядок начисления амортизации в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств»
Расходы по содержанию имущества	91 «Прочие доходы и расходы»	Счета учета соответствующих ценностей, расчетов и т.д.	Сумма фактических затрат
<i>В качестве арендной платы получены основные средства, материалы, дебиторская задолженность и т.д.</i>			
Оприходованы материалы, товары и т.д., поступившие от арендатора	10 «Материалы», 41 «Товары»	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	Стоимость фактически полученных материальных ценностей

Продолжение

Содержание операции	Корреспонденция счетов		Сумма
	Дебет	Кредит	
НДС по полученному оборудованию, товарам, материалам	19 «НДС по приобретенным ценностям»	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	Сумма НДС определяется в соответствии с принятыми документами
Зачет арендного платежа	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	
Предъявлен НДС бюджету	68 «Расчеты по налогам и сборам»	19 «НДС по приобретенным ценностям»	Предъявление НДС к возмещению (возможно лишь после начисления соответствующей суммы налога по арендной плате)
<i>Проведение ремонта и капитальных вложений</i>			
Затраты по осуществлению ремонта арендованного имущества, который договором или Гражданским кодексом возложен на арендодателя	91 «Прочие доходы и расходы»	Счета учета соответствующих ценностей, расчетов и т.д.	Сумма фактических затрат
Капитальные вложения арендодателя в арендованное имущество	08 «Вложения во внеоборотные активы»	То же	Сумма фактически осуществленных арендодателем капитальных вложений
Капитальные вложения, осуществленные арендатором и учитываемые арендодателем в счет арендной платы	08 «Вложения во внеоборотные активы»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендная плата к получению»	Сумма фактически осуществленных арендатором капитальных вложений

<p><i>Выкуп арендованного имущества</i></p> <p><i>1. Выкуп происходит по установленной договором цене</i></p>	
<p>Отражается выкупная стоимость</p> <p>Списывается первоначальная стоимость</p> <p>Списывается сумма начисленной амортизации</p> <p>Начислен НДС (для целей налогообложения выручка от реализации учитывается по отгрузке)</p> <p>Убыток (прибыль) от реализации (если есть)</p>	<p>76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Выкупная цена имущества»</p> <p>91 «Прочие доходы и расходы»</p> <p>02 «Амортизация основных средств»</p> <p>91 «Прочие доходы и расходы»</p> <p>99 «Прибыли и убытки»</p> <p>91 «Прочие доходы и расходы»,</p>
<p>Размер выкупной цены определяется договором</p> <p>Первоначальная стоимость имущества</p> <p>Сумма амортизации</p>	<p>91 «Прочие доходы и расходы»</p> <p>03 «Доходные вложения в материальные ценности»</p> <p>01 «Основные средства», субсчет «Имущество, сданное в аренду»</p> <p>91 «Прочие доходы и расходы»</p> <p>68 «Расчеты по налогам и сборам»</p> <p>91 «Прочие доходы и расходы»</p> <p>99 «Прибыли и убытки»</p>
<p><i>2. Выкупная цена выплачивается арендатором в составе арендных платежей</i></p> <p>В структуре каждого платежа в течение договора выделяются:</p> <ul style="list-style-type: none"> сумма в возмещение стоимости имущества 	
<p>Величина определяется договором аренды</p>	<p>62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»</p>

Продолжение

Содержание операции	Корреспонденция счетов		Сумма
	Дебет	Кредит	
Начислен НДС с суммы полученного аванса	62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	68 «Расчеты по налогам и сборам»	
• величина платы за текущее пользование имуществом	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	91 «Прочие доходы и расходы»	Величина определяется договором аренды
Начислен НДС с суммы, полученной в качестве платы за текущее пользование имуществом	91 «Прочие доходы и расходы»	68 «Расчеты по налогам и сборам»	
Списывается первоначальная стоимость	91 «Прочие доходы и расходы»	01 «Основные средства», субсчет «Имущество, сданное в аренду»	Первоначальная стоимость имущества
		03 «Доходные вложения в материальные ценности»	
Сумма начисленной амортизации	02 «Амортизация основных средств»	91 «Прочие доходы и расходы»	
Отражается выкупная стоимость	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Выкупная цена имущества»	91 «Прочие доходы и расходы»	Размер выкупной цены определяется договором
Начисление НДС (для целей налогообложения вручка от реализации учитывается по отгрузке)	91 «Прочие доходы и расходы»	68 «Расчеты по налогам и сборам»	

Восстановлен НДС, уплаченный с сумм аванса	68 «Расчеты по налогам и сборам»	62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	Сумма фактически начисленного НДС по полученным авансам
Зачет суммы аванса	62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Выкупная цена имущества»	
<i>Возврат имущества</i>			
Аренданное имущество возвращено арендодателю	01 «Основные средства»	01 «Основные средства», субсчет «Имущество, сданное в аренду»	Первоначальная стоимость имущества
	03 «Доходные вложения в материальные ценности»	03 «Доходные вложения в материальные ценности», субсчет «Имущество, переданное в прокат»	

Приложение 8

Схема корреспонденций счетов по учету текущей аренды арендатором

Содержание операции	Корреспонденция счетов		Сумма
	Дебет	Кредит	
Получено имущество от арендодателя	001 «Арендованные основные средства»		Оценка имущества определяется договором
Начислена арендная плата:			
• в случае, когда арендованное имущество используется для целей производства у арендатора	20 «Основное производство», 44 «Расходы на продажу» и т.д.	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Расчеты по арендной плате»	Величина арендной платы устанавливается договором
• арендованное имущество используется в подразделениях производственного характера	20 «Основное производство», 44 «Расходы на продажу» и т.д.	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Расчеты по арендной плате»	Сумма арендной платы, относимой на издержки производства, с последующим восстановлением для исчисления налога на прибыль
Сумма НДС в составе арендной платы	19 «НДС по приобретенным ценностям»	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Расчеты по арендной плате»	
Перечислена арендная плата арендодателю	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Расчеты по арендной плате»	51 «Денежные средства»	Сумма фактически перечисленных денежных средств
Величина НДС в составе арендной платы производственного характера предъявляется бюджету	68 «Расчеты по налогам и сборам»	19 «НДС по приобретенным ценностям»	

Сумма НДС, приходящаяся на арендную плату по объектам производственного назначения, относится на издержки производства с последующим восстановлением для исчисления налога на прибыль	20 «Основное производство», 44 «Расходы на продажу» и т.д.	19 «НДС по приобретенным ценностям»
<i>Арендатор передает в качестве арендной платы продукцию, товары, дебиторскую задолженность и т.д.</i>		
Стоймость продукции, переданной арендодателю	62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	90 «Продажи», субсчет «Выручка»
Начислен НДС по реализованной продукции	90 «Продажи», субсчет «Налог на добавленную стоимость»	68 «Расчеты по налогам и сборам»
Фактическая себестоимость продукции	90 «Продажи», субсчет «Себестоимость продаж»	20 «Основное производство»
Прибыль (убыток) от реализации	90 «Продажи», 99 «Прибыли и убытки»	99 «Прибыли и убытки», 90 «Продажи»
Зачет арендной платы	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Расчеты по арендной плате»	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»
Величина НДС в составе арендной платы производственного характера предъявляется бюджету	68 «Расчеты по налогам и сборам»	19 «НДС по приобретенным ценностям»
<i>Проведение ремонта и капитальных вложений</i>		
Затраты по проведению ремонта арендованного имущества, который договором или Гражданским кодексом возложен на арендатора	20 «Основное производство», 25 «Общепроизводственные расходы», 26 «Общехозяйственные расходы»	Счета учета соответствующих ценностей, расчетов и т.д.
		Сумма фактических затрат

Продолжение

Содержание операции	Корреспонденция счетов		Сумма
	Дебет	Кредит	
Капитальные вложения, осуществленные арендатором	08 «Вложения во внеоборотные активы»	Счета учета соответствующих ценностей, расчетов и т.д.	Сумма фактически осуществленных капитальных вложений
Зачет капитальных вложений при расчетах с арендодателем	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Расчеты по арендной плате»	08 «Вложения во внеоборотные активы»	Сумма фактически осуществленных капитальных вложений
Капитальные вложения включаются в состав основных средств арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды	01 «Основные средства»	08 «Вложения во внеоборотные активы»	
<i>Выкуп арендуемого имущества</i>			
Арендуемое имущество списывается с забалансового счета	001 «Арендованные основные средства»		Оценка, предусмотренная договором
Сумма арендных платежей, уплаченная арендодателю	08 «Вложения во внеоборотные активы»	02 «Амортизация основных средств»	Фактически перечисленные арендодателю платежи (без НДС)
Если договором определена выплата арендатором выкупной стоимости	08 «Вложения во внеоборотные активы»	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», субсчет «Выкупная цена имущества»	Сумма выкупной договором определенной стоимости
Имущество вводится в состав основных средств у арендатора	01 «Основные средства»	08 «Вложения во внеоборотные активы»	
<i>Возврат имущества</i>			
Арендуемое имущество списывается с забалансового счета	001 «Арендованные основные средства»		Оценка, предусмотренная договором

Приложение 9

Схема корреспонденций счетов по учету лизинга лизингодателем

Содержание операции	Корреспонденция счетов		Сумма
	Дебет	Кредит	
Приобретение лизингового имущества	08 «Вложение во внеоборотные активы», субсчет «Приобретение отдельных видов основных средств»	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	Стоимость, определенная договором поставки + затраты по доставке оборудования
НДС при приобретении имущества	19 «НДС по приобретенным ценностям»	60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	Величина определяется в приходных документах
Оприходование имущества для сдачи в лизинг	03 «Доходные вложения в материальные ценности», субсчет «Имущество для сдачи в аренду»	08 «Вложение во внеоборотные активы», субсчет «Приобретение отдельных видов основных средств»	Первоначальная стоимость лизингового имущества
<i>Имущество находится на балансе лизингодателя</i>			
Передача имущества лизингополучателю	03 «Доходные вложения в материальные ценности», субсчет «Имущество для сдачи в аренду, переданное арендатору»	03 «Доходные вложения в материальные ценности», субсчет «Имущество для сдачи в аренду»	Первоначальная стоимость лизингового имущества
Начисляется амортизация на объект лизинга	20 «Основное производство»	02 «Амортизация основных средств»	Лизингодатель применяет равномерный метод начисления амортизации Допускается возможность применения ускоренного варианта начисления амортизации на объект лизинга с коэффициентом ускорения не выше 3

Продолжение

Содержание операции	Корреспонденция счетов		Сумма
	Дебет	Кредит	
Затраты лизингодателя по осуществлению лизинговой деятельности	20 «Основное производство»	Счета учета соответствующих ценностей, расчетов и т.д.	Сумма фактически осуществленных затрат
Фактическая себестоимость услуг лизингодателя	90 «Продажи», субсчет «Себестоимость продаж»	20 «Основное производство»	
Начислены лизинговые платежи	62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	90 «Продажи», субсчет «Выручка»	Величина и порядок уплаты определяются договором
Начислен НДС (для целей налогообложения выручка от реализации учитывается по отгрузке)	90 «Продажи», субсчет «Налог на добавленную стоимость»	68 «Расчеты по налогам и сборам»	Лизинговые платежи облагаются налогом на добавленную стоимость по ставке 18%
Поступление лизинговых платежей	51 «Денежные средства»	62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	Сумма фактически полученных денежных средств
Возврат имущества	03 «Доходные вложения в материальные ценности», субсчет «Имущество для сдачи в аренду»	03 «Доходные вложения в материальные ценности», субсчет «Имущество для сдачи в аренду, переданное арендатору»	Первоначальная стоимость имущества
<i>Имущество находится на балансе лизингополучателя</i>			
Передача имущества лизингополучателю			

Стоимость лизингового имущества	90 «Продажи», субсчет «Себестоимость продаж»	03 «Доходные вложения в материальные ценности», субсчет «Имущество для сдачи в аренду»	Первоначальная стоимость имущества
Сумма задолженности лизингополучателя по лизинговым платежам	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»	90 «Продажи», субсчет «Выручка»	Общая сумма причитающихся к получению лизинговых платежей определяется договором
Начисление НДС (для целей налогообложения выручка от реализации учитывается по отгрузке)	90 «Продажи», субсчет «Налог на добавленную стоимость»	68 «Расчеты по налогам и сборам»	Лизинговые платежи облагаются налогом на добавленную стоимость по ставке 18%
Сумма дохода лизингодателя	90 «Продажи»	98 «Доходы будущих периодов»	Разница между суммой причитающихся лизинговых платежей (без НДС) и первоначальной стоимостью лизингового имущества
Лизингодатель принимает объект лизинга на забалансовый учет	011 «Основные средства, сданные в аренду»		Первоначальная стоимость имущества
Затраты лизингодателя по осуществлению лизинговой деятельности	20 «Основное производство»	Счета учета соответствующих ценностей, расчетов и т.д.	Сумма фактически осуществленных затрат
Списание затрат лизингодателя в уменьшение прироста от оказания лизинговых услуг	90 «Продажи»	20 «Основное производство»	Списание происходит в конце отчетного периода

Продолжение

Содержание операции	Корреспонденция счетов		Сумма
	Дебет	Кредит	
Поступление лизинговых платежей	51 «Денежные средства»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»	Сумма фактически полученных денежных средств
Пропорционально сумме платежа формируется финансовый результат	98 «Доходы будущих периодов»	99 «Прибыли и убытки»	Прибыль определяется периодически расчетным путем в части, приходящейся на платеж
По окончании договора имущество списывается с забалансового учета		011 «Основные средства, сланные в аренду»	Первоначальная стоимость имущества
<i>В случае если имущество находится на балансе лизингополучателя, но по условиям договора финансового лизинга подлежит возврату лизингодателю</i>			
Возврат имущества	03 «Доходные вложения в материальные ценности»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	При поступлении не полностью изношенного оборудования – остаточная стоимость у лизингополучателя При возврате имущества с полностью погашенной стоимостью оно возвращается в условной оценке 1 руб.

Приложение 10

Схема корреспондентий счетов по учету лизинга лизингополучателем

Содержание операции	Корреспондентия счетов		Сумма
	Дебет	Кредит	
<i>Имущество находится на балансе лизингодателя</i>			
Поступление лизингового имущества	001 «Арендованные основные средства»	Оценка определяется договором	
Начисление лизинговых платежей	20 «Основное производственное	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», суб-	Величина и порядок уплаты определяются договором
	25 «Общепроизводственные расходы»,	счет «Задолженность по лизинговым платежам»	
	26 «Общехозяйственные расходы»		
НДС в составе лизингового платежа	19 «НДС по приобретенным ценностям»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», суб-счет «Задолженность по лизинговым платежам»	Сумма определяется в соответствии с приходными документами
Перечислен лизинговый платеж	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», суб-счет «Задолженность по лизинговым платежам»	51 «Денежные средства»	Сумма фактически перечисленного платежа
	Зачет НДС в составе лизингового платежа	68 «Расчеты по налогам и сборам»	
В случае возврата объекта по окончании договора имущество списывается с забалансового счета		19 «НДС по приобретенным ценностям» 001 «Арендованные основные средства»	Оценка определяется договором

Продолжение

Содержание операции	Корреспонденция счетов		Сумма
	Дебет	Кредит	
<i>В случае если имущество, учитываемое на балансе лизингодателя, по окончании договора переходит к лизингополучателю</i>			
Право собственности переходит по условиям договора к лизингополучателю	01 «Основные средства»	02 «Амортизация основных средств»	Сумма фактически перечисленных лизингодателю платежей
<i>Имущество находится на балансе лизингополучателя</i>			
<i>Вариант учета, определяемый действующими нормативными документами</i>			
Поступление лизингового имущества	08 «Вложение во внеоборотные активы», субсчет «Приобретение объектов основных средств по договору лизинга»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»	Общая сумма предстоящих к уплате лизинговых платежей (сумма в возмещение стоимости имущества, сумма комиссии лизингодателю, компенсация расходов лизингодателя по содержанию имущества и т.д.)
НДС в составе лизинговых платежей	19 «НДС по приобретенным ценностям»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»	Сумма определяется в соответствии с приходными документами
Оприходовано поступившее лизинговое имущество	01 «Основные средства», субсчет «Аренднованное имущество»	08 «Вложение во внеоборотные активы», субсчет «Приобретение объектов основных средств по договору лизинга»	Общая сумма предстоящих к уплате лизинговых платежей + затраты по доставке, монтажу оборудования

Начислен лизинговый платеж	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»	Величина и порядок уплаты определяются договором
Перечислен платеж лизингодателю	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»	51 «Денежные средства»	Сумма фактически перечисленных денежных средств
Зачет НДС	68 «Расчеты по налогам и сборам»	19 «НДС по приобретенным ценностям»	Соответствующая часть суммы НДС, учитываемой на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям», в размере, приходящемся на платеж, перечисленный лизингодателю
Начислена амортизация на объект лизинга	20 «Основное производство», 25 «Общепроизводственные расходы», 26 «Общехозяйственные расходы»	02 «Амортизация основных средств»	Лизингополучатель проводит амортизационную политику в соответствии с требованиями ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Лизингополучатель имеет возможность применять ускоренный вариант амортизации по отношению к объекту лизинга на его балансе с коэффициентом ускорения не выше 3
Право собственности переходит по условиям договора к лизингополучателю	Производятся внутренние записи по субсчетам к счету 01 «Основные средства» и 02 «Амортизация основных средств»		

Продолжение

Содержание операции	Корреспонденция счетов		Сумма
	Дебет	Кредит	
<i>Вариант учета, предлагаемый в настоящей книге (текущие расходы лизингополучателя по договору лизинга не капитализируются, а начисляются по истечении отчетного периода)</i>			
Поступление лизингового имущества	08 «Вложение во внеоборотные активы», субсчет «Приобретение объектов основных средств по договору лизинга»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»	Первоначальная стоимость имущества у лизингодателя + затраты по доставке, установке и т.д.
НДС в составе стоимости имущества	19 «НДС по приобретенным ценностям»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»	Сумма определяется в соответствии с приходными документами
Оприходовано поступившее лизинговое имущество	01 «Основные средства», субсчет «Арендованное имущество»	08 «Вложение во внеоборотные активы», субсчет «Приобретение объектов основных средств по договору лизинга»	Первоначальная стоимость имущества
Начислен платеж в возмещение стоимости имущества	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»	Величина амортизационных отчислений на объект лизинга
НДС на сумму платежа	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства»	76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»	Соответствующая часть налога на добавленную стоимость, учитываемого на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям», приходящаяся на сумму платежа в возмещение обслуживания

Комиссионное вознаграждение лизингодателю	<p>20 «Основное производство», 25 «Общепроизводственные расходы», 26 «Общехозяйственные расходы» 19 «НДС по приобретенным ценностям»</p>	<p>76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»</p>	<p>Величина комиссии определена договором лизинга</p>
НДС в составе комиссии	<p>19 «НДС по приобретенным ценностям»</p>	<p>76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам»</p>	<p>Сумма определяется в соответствии с приходными документами</p>
Перечислен платеж лизингодателю	<p>76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Задолженность по лизинговым платежам» 68 «Расчеты по налогам и сборам»</p>	<p>51 «Денежные средства»</p>	<p>Сумма фактически перечисленных денежных средств</p>
Зачет НДС	<p>68 «Расчеты по налогам и сборам»</p>	<p>19 «НДС по приобретенным ценностям»</p>	<p>Сумма НДС, приходящаяся на возмещение стоимости оборудования и величину комиссии лизингодателю</p>
Начислена амортизация на объект лизинга	<p>20 «Основное производство», 25 «Общепроизводственные расходы», 26 «Общехозяйственные расходы»</p>	<p>02 «Амортизация основных средств»</p>	<p>Лизингополучатель проводит амортизационную политику в соответствии с требованиями ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Лизингополучатель имеет возможность применять ускоренный вариант амортизации по отношению к объекту лизинга на его балансе с коэффициентом ускорения не выше 3</p>
Право собственности переходит по условиям договора к лизингополучателю	<p>Производятся внутренние записи по субсчетам к счету 01 «Основные средства» и 02 «Амортизация основных средств»</p>	<p>01 «Амортизация основных средств»</p>	<p>Сумма НДС, приходящаяся на возмещение стоимости оборудования и величину комиссии лизингодателю</p>

Приложение 11

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель Министра экономики
Российской Федерации
В.В. КОССОВ
16 апреля 1996 г.

СОГЛАСОВАНО
Заместитель Министра финансов
Российской Федерации
С.Д. ШАТАЛОВ
16 апреля 1996 г.

Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей**Введение**

Настоящие Методические рекомендации разработаны Министерством экономики Российской Федерации и предназначены для расчетов лизинговых платежей при заключении договоров финансового лизинга.

1. Общие положения

Под лизинговыми платежами в настоящих Рекомендациях понимается общая сумма, выплачиваемая лизингополучателем лизингодателю за предоставленное ему право пользования имуществом – предметом договора.

В лизинговые платежи включаются: амортизация лизингового имущества за весь срок действия договора лизинга, компенсация платы лизингодателя за использованные им заемные средства, комиссионное вознаграждение, плата за дополнительные услуги лизингодателя, предусмотренные договором лизинга, а также стоимость выкупаемого имущества, если договором предусмотрен выкуп и порядок выплат указанной стоимости в виде долей в составе лизинговых платежей. Лизинговые платежи уплачиваются в виде отдельных взносов.

При заключении договора стороны устанавливают общую сумму лизинговых платежей, форму, метод начисления, периодичность уплаты взносов, а также способы их уплаты.

Платежи могут осуществляться в денежной форме, компенсационной форме (продукцией или услугами лизингополучателя), а также в смешанной форме. При этом цена продукции или услуг лизингополучателя устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

По методу начисления лизинговых платежей стороны могут выбрать:

- метод «с фиксированной общей суммой», когда общая сумма платежей начисляется равными долями в течение всего срока договора в соответствии с согласованной сторонами периодичностью;
- метод «с авансом», когда лизингополучатель при заключении договора выплачивает лизингодателю аванс в согласованном сторонами размере, а остальная часть общей суммы лизинговых платежей (за минусом аванса) начисляется и уплачивается в течение срока действия договора, как и при начислении платежей с фиксированной общей суммой;
- метод «минимальных платежей», когда в общую сумму платежей включаются сумма амортизации лизингового имущества за весь срок действия договора, плата за использованные лизингодателем заемные средства, комиссионное вознаграждение и плата за дополнительные услуги лизингодателя, предусмотренные договором, а также стоимость выкупаемого лизингового имущества, если выкуп предусмотрен договором.

Периодичность выплат. В договоре лизинга стороны устанавливают периодичность выплат (ежегодно, ежеквартально, ежемесячно, еженедельно), а также сроки внесения платы по числам месяца.

Способы уплаты. По соглашению сторон взносы могут осуществляться равными долями, в уменьшающихся или увеличивающихся размерах.

2. Расчет лизинговых платежей

2.1. Алгоритм расчета.

В связи с тем что с уменьшением задолженности по кредиту, полученному лизингодателем для приобретения имущества – предмета договора лизинга, уменьшается и размер платы за используемые кредиты, а также уменьшается и размер комиссионного вознаграждения лизингодателю, если ставка вознаграждения очень часто устанавливается сторонами в процентах к непогашенной (несамортизированной) стоимости имущества, целесообразно осуществлять расчет лизинговых платежей в следующей последовательности.

1. Рассчитываются размеры лизинговых платежей по годам, охватываемым договором лизинга.

2. Рассчитывается общий размер лизинговых платежей за весь срок договора лизинга как сумма платежей по годам.

3. Рассчитываются размеры лизинговых взносов в соответствии с выбранной сторонами периодичностью взносов, а также согласованными ими методами начисления и способом уплаты.

П р и м е ч а н и е. При оперативном лизинге, когда срок договора меньше одного года, размеры лизинговых платежей определяются по месяцам.

2.2. Расчет общей суммы лизинговых платежей осуществляется по формуле

$$\text{ЛП} = \text{АО} + \text{ПК} + \text{КВ} + \text{ДУ} + \text{НДС}, \quad (1)$$

- где ЛП – общая сумма лизинговых платежей;
 АО – величина амортизационных отчислений, причитающихся лизингодателю в текущем году;
 ПК – плата за используемые кредитные ресурсы лизингодателем на приобретение имущества – объекта договора лизинга;
 КВ – комиссионное вознаграждение лизингодателю за предоставление имущества по договору лизинга;
 ДУ – плата лизингодателю за дополнительные услуги лизингополучателю, предусмотренные договором лизинга;
 НДС – налог на добавленную стоимость, уплачиваемый лизингополучателем по услугам лизингодателя.

Амортизационные отчисления (АО) рассчитываются по формуле

$$\text{АО} = \frac{\text{БС} \cdot \text{Н}_a}{100}, \quad (2)$$

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

Н_a – норма амортизационных отчислений, процентов.

Балансовая стоимость имущества определяется в порядке, предусмотренном действующими правилами бухгалтерского учета.

Норма амортизационных отчислений принимается в соответствии с «Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденными постановлением СМ СССР от 22.10.90¹.

¹ В настоящее время следует руководствоваться постановлением Правительства РФ «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» от 1 января 2002 г. №1.

В соответствии с «Временным положением о лизинге», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.95 г. № 633, стороны договора лизинга по взаимному соглашению вправе применить механизм ускоренной амортизации с коэффициентом не выше 2¹.

Расчет платы за используемые кредитные ресурсы (КР). Плата за используемые лизингодателем кредитные ресурсы на приобретение имущества – предмета договора рассчитывается по формуле

$$ПК = \frac{КР \cdot СТ_k}{100}, \quad (3)$$

где ПК – плата за используемые кредитные ресурсы, млн руб.;
СТ_к – ставка за кредит, процентов годовых.

При этом имеется в виду, что в каждом расчетном году плата за используемые кредитные ресурсы соотносится со среднегодовой суммой непогашенного кредита в этом году или среднегодовой остаточной стоимостью имущества – предмета договора:

$$КР_t = \frac{q \cdot (ОС_n + ОС_k)}{2}, \quad (4)$$

где КР_t – кредитные ресурсы, используемые на приобретение имущества, плата за которые осуществляется в расчетном году, млн руб.;
ОС_н и ОС_к – расчетная остаточная стоимость имущества соответственно на начало и конец года, млн руб.;
q – коэффициент, учитывающий долю заемных средств в общей стоимости приобретаемого имущества; если для приобретения имущества используются только заемные средства, q = 1.

Расчет комиссионного вознаграждения лизингодателю. Комиссионное вознаграждение может устанавливаться по соглашению сторон в процентах:

- а) от балансовой стоимости имущества – предмета договора;
- б) от среднегодовой остаточной стоимости имущества.

¹ В соответствии с Федеральным законом «О лизинге» при применении ускоренной амортизации используется равномерный метод начисления, при котором утвержденная в установленном порядке норма увеличивается на коэффициент ускорения в размере не выше 3.

В соответствии с этим расчет комиссионного вознаграждения осуществляется по формуле (5а)

$$KB_t = p \cdot BC, \quad (5a)$$

где p – ставка комиссионного вознаграждения, процентов годовых от балансовой стоимости имущества;
 BC – то же, что и в формуле (2);

или по формуле (5б)

$$KB_t = \frac{OC_n + OC_k}{2} \cdot \frac{CT_b}{100}, \quad (5б)$$

где OC_n и OC_k – то же, что и в формуле (4);
 CT_b – ставка комиссионного вознаграждения, устанавливаемая в процентах от среднегодовой остаточной стоимости имущества – предмета договора.

Расчет платы за дополнительные услуги лизингодателя, предусмотренные договором лизинга. Плата за дополнительные услуги в расчетном году рассчитывается по формуле

$$ДУ_m = \frac{(P_1 + P_2 + \dots + P_n)}{T}, \quad (6)$$

где $ДУ_m$ – плата за дополнительные услуги в расчетном году, млн руб.;
 $P_1, P_2 \dots P_n$ – расход лизингодателя на каждую предусмотренную договором услугу, млн руб.;
 T – срок договора, лет.

Расчет размера налога на добавленную стоимость, уплачиваемого лизингодателем по услугам договора лизинга. Размер налога на добавленную стоимость определяется по формуле

$$НДС_t = \frac{V_t \cdot CT_n}{100}, \quad (7)$$

где $НДС_t$ – величина налога, подлежащего уплате в расчетном году, млн руб.;
 V_t – выручка от сделки по договору лизинга в расчетном году, млн руб.;
 CT_n – ставка налога на добавленную стоимость, процентов.

В сумму выручки включаются: амортизационные отчисления, плата за использованные кредитные ресурсы (ПК), сумма вознаграждения лизингодателю (КВ) и плата за дополнительные услуги лизингодателя, предусмотренные договором (ДУ):

$$V_t = AO_t + ПК_t + KB_t + ДУ_t . \quad (8)$$

Примечание. Состав слагаемых при определении выручки определяется законодательством о налоге на добавленную стоимость и инструкциями по определению налогооблагаемой базы.

Расчет размеров лизинговых взносов при их уплате равными долями с оговоренной в договоре периодичностью. Расчет размера ежегодного лизингового взноса, если договором предусмотрена ежегодная выплата, осуществляется по формуле

$$ЛВ_Г = \frac{ЛП}{Т}, \quad (9)$$

где $ЛВ_Г$ – размер ежегодного взноса, млн руб.;
ЛП – общая сумма лизинговых платежей, млн руб.;
Т – срок договора лизинга, лет.

Расчет размера ежеквартального лизингового взноса, если договором лизинга предусмотрена ежеквартальная выплата, осуществляется по формуле

$$ЛВ_к = \frac{ЛП}{Т} : 4, \quad (10)$$

где $ЛВ_к$ – размер ежеквартального лизингового взноса, млн руб.;
ЛП и Т – то же, что и в формуле (9).

Расчет размера ежемесячного лизингового взноса, если договором предусмотрена ежемесячная выплата, осуществляется по формуле

$$ЛВ_м = \frac{ЛП}{Т} : 12, \quad (11)$$

где $ЛВ_м$ – размер ежемесячного лизингового взноса, млн руб.;
ЛП и Т – то же, что и в формуле (9).

ПРИМЕРЫ РАСЧЕТА ЛИЗИНГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Пример 1. Расчет лизинговых платежей по договору оперативного лизинга.

Условия договора:

- Стоимость имущества – предмета договора – 72,0 млн руб.;
- Срок договора – 2 года;
- Норма амортизационных отчислений на полное восстановление – 10% годовых;
- Процентная ставка по кредиту, использованному лизингодателем на приобретение имущества, – 50% годовых;
- Величина использованных кредитных ресурсов – 72,0 млн руб.;
- Процент комиссионного вознаграждения лизингодателю – 12% годовых;
- Дополнительные услуги лизингодателя, предусмотренные договором лизинга, всего – 4,0 млн руб., в том числе: (а) оказание консалтинговых услуг по использованию (эксплуатации) имущества – 1,5 млн руб.; (б) командировочные расходы – 0,5 млн руб.; (в) обучение персонала – 2,0 млн руб.;
- Ставка налога на добавленную стоимость – 20%;
- Лизинговые взносы осуществляются равными долями ежеквартально, 1-го числа 1-го месяца каждого квартала.

Т а б л и ц а 1

1. Расчет среднегодовой стоимости имущества

(млн руб.)

Год	Стоимость имущества на начало года	Сумма амортизационных отчислений	Стоимость имущества на конец года	Среднегодовая стоимость имущества
1-й	72,0	7,2	64,8	68,4
2-й	64,8	7,2	57,6	61,2

2. Расчет общей суммы лизинговых платежей по годам

1-й год:

$$AO = 72,0 \cdot 10 : 100 = 7,2 \text{ млн руб.}$$

$$PK = 68,4 \cdot 50 : 100 = 34,2 \text{ млн руб.}$$

$$KB = 68,4 \cdot 12 : 100 = 8,208 \text{ млн руб.}$$

$$DU = (1,5 + 0,5 + 2,0) : 2 = 2,0 \text{ млн руб.}$$

$$B = 7,2 + 34,2 + 8,208 + 2,0 = 51,608 \text{ млн руб.}$$

$$HDC = 51,608 \cdot 20 : 100 = 10,3216 \text{ млн руб.}$$

$$LP_1 = 7,2 + 34,2 + 8,208 + 2,0 + 10,3216 = 61,9296 \text{ млн руб.}$$

2-й год:

$$AO = 72,0 \cdot 10 : 100 = 7,2 \text{ млн руб.}$$

$$PK = 61,2 \cdot 50 : 100 = 30,6 \text{ млн руб.}$$

$$KB = 61,2 \cdot 12 : 100 = 7,344 \text{ млн руб.}$$

$$DU = (1,5 + 0,5 + 2,0) : 2 = 2,0 \text{ млн руб.}$$

$$B = 7,2 + 30,6 + 7,344 + 2,0 = 47,144 \text{ млн руб.}$$

$$HDC = 47,144 \cdot 20 : 100 = 9,4288 \text{ млн руб.}$$

$$ЛП_2 = 7,2 + 30,6 + 7,344 + 2,0 + 9,4288 = 56,6328 \text{ млн руб.}$$

Общая сумма лизинговых платежей за весь срок договора лизинга:

$$ЛП_1 + ЛП_2 = 61,9296 + 56,6328 = 118,5624 \text{ млн руб.}$$

Размер ежеквартального лизингового взноса:

$$ЛВ = 118,5624 : 2 : 4 = 14,8203 \text{ млн руб.}$$

3. График уплаты лизинговых взносов

Дата	Сумма, млн руб.
01.01.96	14,8203
01.04.96	14,8203
01.07.96	14,8203
01.10.96	14,8203
01.01.97	14,8203
01.04.97	14,8203
01.07.97	14,8203
01.10.97	14,8203

Таблица 2

4. Состав затрат лизингополучателя

Статья	Сумма, млн руб.	%
Амортизационные отчисления (возмещение стоимости имущества)	14,4	12,15
Оплата процентов за кредит	64,8	54,66
Комиссионное вознаграждение	15,552	13,12
Оплата дополнительных услуг	4,0	3,38
Налог на добавленную стоимость	19,7504	16,69
Итого	118,5624	100,0

Пример 2. Расчет лизинговых платежей по договору финансово-го лизинга с полной амортизацией.

Условия договора:

- Стоимость имущества – предмета договора – 160,0 млн руб.;
- Срок договора – 10 лет;
- Норма амортизационных отчислений на полное восстановление – 10% годовых;
- Процентная ставка по кредиту, использованному лизингодателем на приобретение имущества, – 40% годовых;
- Величина использованных кредитных ресурсов – 160 млн руб.;
- Процент комиссионного вознаграждения – 10% годовых;
- Дополнительные услуги лизингодателя: (а) командировочные расходы – 3,6 млн руб.; (б) консалтинговые услуги – 2,0 млн руб.; (в) обучение персонала – 4,0 млн руб.;
- Ставка налога на добавленную стоимость – 20%;
- Лизинговые взносы осуществляются ежегодно равными долями начиная с 1-го года.

Т а б л и ц а 3

1. Расчет среднегодовой стоимости имущества

(млн руб.)

Год	Стоимость имущества на начало года	Сумма амортизационных отчислений	Стоимость имущества на конец года	Среднегодовая стоимость имущества
1-й	160,0	16,0	144,0	152,0
2-й	144,0	16,0	128,0	136,0
3-й	128,0	16,0	112,0	120,0
4-й	112,0	16,0	96,0	104,0
5-й	96,0	16,0	80,0	88,0
6-й	80,0	16,0	64,0	72,0
7-й	64,0	16,0	48,0	56,0
8-й	48,0	16,0	32,0	40,0
9-й	32,0	16,0	16,0	24,0
10-й	16,0	16,0	0	8,0

2. Расчет общей суммы лизинговых платежей

1-й год:

$$АО = 160,0 \cdot 10 : 100 = 16,0 \text{ млн руб.}$$

$$ПК = 152,0 \cdot 40 : 100 = 60,8 \text{ млн руб.}$$

$KB = 152,0 \cdot 10 : 100 = 15,2$ млн руб.

$ДУ = (36,0 + 2,0 + 4,0) : 10 = 0,96$ млн руб.

$V = 16,0 + 60,8 + 15,2 + 0,96 = 92,96$ млн руб.

$НДС = 92,96 \cdot 20 : 100 = 18,592$ млн руб.

$ЛП = 16,0 + 60,8 + 15,2 + 0,96 + 18,592 = 111,552$ млн руб.

В такой же последовательности выполнены расчеты за 2–10-й годы. Результаты расчетов сведены в табл. 4.

Таблица 4

(млн руб.)

Год	АО	ПК	KB	ДУ	В	НДС	ЛП
1-й	16,0	60,8	15,2	0,96	92,96	18,592	111,552
2-й	16,0	54,4	13,6	0,96	84,96	16,992	101,952
3-й	16,0	48,0	12,0	0,96	76,96	15,392	92,352
4-й	16,0	41,6	10,4	0,96	68,96	13,792	82,752
5-й	16,0	35,2	8,8	0,96	60,96	12,192	73,152
6-й	16,0	28,8	7,2	0,96	52,96	10,592	63,552
7-й	16,0	22,4	5,6	0,96	44,96	8,992	53,952
8-й	16,0	16,0	4,0	0,96	36,96	7,392	44,352
9-й	16,0	9,6	2,4	0,96	28,96	5,792	34,752
10-й	16,0	3,2	0,8	0,96	20,96	4,192	25,152
Всего	160,0	320,0	80,0	9,6	569,6	113,92	683,52
в %	23,4	46,82	11,71	1,4	–	16,67	100,0

Размер годового лизингового взноса:

$ЛВ = 683,52 : 10 = 68,352$ млн руб.

3. График уплаты лизинговых взносов

Дата	Сумма, млн руб.
01.07.96	68,352
01.07.97	68,352
01.07.98	68,352
01.07.99	68,352
01.07.00	68,352
01.07.01	68,352
01.07.02	68,352
01.07.03	68,352
01.07.04	68,352
01.07.05	68,352

Пример 3. Расчет лизинговых платежей по договору финансово-го лизинга с уплатой аванса при заключении договора и применении механизма ускоренной амортизации.

Условия договора:

- Стоимость имущества – предмета договора – 160,0 млн руб.;
- Срок договора – 5 лет;
- Норма амортизационных отчислений – на полное восстановление 10% годовых;
- Применяется механизм ускоренной амортизации с коэффициентом 2;
- Лизингодатель получил кредит в сумме 160 млн руб. под 20% годовых;
- Процент комиссионного вознаграждения лизингодателю – 10% годовых;
- Дополнительные услуги лизингодателя, предусмотренные договором лизинга, всего – 8,0 млн руб.;
- Лизингополучатель при заключении договора уплачивает лизингодателю аванс в сумме 80,0 млн руб.;
- Лизинговые взносы уплачиваются равными долями ежегодно в начале каждого года.

Т а б л и ц а 5

1. Расчет среднегодовой стоимости имущества

(млн руб.)

Год	Стоимость имущества на начало года	Сумма амортизационных отчислений	Стоимость имущества на конец года	Среднегодовая стоимость имущества
1-й	160,0	32,0	128,0	144,0
2-й	128,0	32,0	96,0	112,0
3-й	96,0	32,0	64,0	80,0
4-й	64,0	32,0	32,0	48,0
5-й	32,0	32,0	0	16,0

2. Расчет общего размера лизингового платежа

Общий размер рассчитывается так же, как и в примере 2. Результат расчета сведен в табл. 6.

Таблица 6

(млн руб.)

Год	АО	ПК	КВ	ДУ	В	НДС	ЛП
1-й	32,0	28,8	14,4	1,6	76,8	15,36	92,14
2-й	32,0	25,6	12,8	1,6	72,0	14,4	86,4
3-й	32,0	19,2	9,6	1,6	62,4	12,48	74,88
4-й	32,0	12,8	6,4	1,6	52,8	10,56	63,36
5-й	32,0	6,4	3,2	1,6	43,2	8,64	51,84
В с е г о	160,0	92,8	46,4	8,0	307,2	61,44	368,64
в %	43,4	25,16	19,58	2,16	–	16,7	100,0

Общий размер лизингового платежа: ЛП = 368,64 млн руб.

Общий размер лизингового платежа за минусом аванса: ЛП =
= 368,64 – 80 = 288,64 млн руб.

Величина годового лизингового взноса:

ЛВ = 288,64 : 5 = 57,728 млн руб.

3. График уплаты лизинговых взносов

Дата	Сумма, млн руб.
01.01.96	57,728
01.01.97	57,728
01.01.98	57,728
01.01.99	57,728
01.01.00	57,728
01.01.01	57,728

Пример 4. Расчет лизинговых платежей по договору финансового лизинга, предоставляющему лизингополучателю право выкупа имущества – предмета договора по остаточной стоимости по истечении срока договора.

Условия договора:

- Стоимость имущества – предмета договора – 160,0 млн руб.;
- Срок договора – 6 лет;
- Норма амортизационных отчислений на полное восстановление – 10%;
- Процентная ставка по кредиту, использованному лизингодателем на приобретение имущества, – 20% годовых;
- Процент комиссионного вознаграждения – 12% годовых;
- Дополнительные услуги лизингодателя, всего – 4,2 млн руб.;
- Ставка налога на добавленную стоимость – 20%;

- Лизингополучатель имеет право выкупить имущество по истечении срока договора по остаточной стоимости;
- Лизинговые взносы осуществляются ежегодно равными долями начиная с 1-го года.

Таблица 7

1. Расчет среднегодовой стоимости имущества

(млн руб.)

Год	Стоимость имущества на начало года	Сумма амортизационных отчислений	Стоимость имущества на конец года	Среднегодовая стоимость имущества
1-й	160,0	16,0	144,0	152,0
2-й	144,0	16,0	128,0	136,0
3-й	128,0	16,0	112,0	120,0
4-й	112,0	16,0	96,0	104,0
5-й	96,0	16,0	80,0	88,0
6-й	80,0	16,0	64,0	72,0

Остаточная стоимость имущества:

$$ОС = БС - АО = 160,0 - 6 \cdot 16,0 = 64,0 \text{ млн руб.}$$

2. Расчет общего размера лизингового платежа

Расчет общего размера лизингового платежа осуществляется в той же последовательности, что и в примерах 1, 2, 3. Результаты расчета сведены в табл. 8.

Таблица 8

(млн руб.)

Год	АО	ПК	КВ	ДУ	В	НДС	ЛП
1-й	16,0	30,4	18,24	0,7	65,34	13,068	78,408
2-й	16,0	27,2	16,32	0,7	60,22	12,044	72,264
3-й	16,0	24,0	14,4	0,7	55,1	11,02	66,12
4-й	16,0	20,8	12,48	0,7	49,98	9,96	59,976
5-й	16,0	17,6	10,56	0,7	44,86	8,972	53,832
6-й	16,0	14,4	8,64	0,7	39,74	7,948	47,688
В с е г о	96,0	134,4	80,64	4,2	315,24	63,048	378,288
в %	25,38	35,53	21,32	1,1	—	16,67	100,0

Общая сумма лизинговых платежей:

$$ЛП = 378,288 \text{ млн руб.}$$

Размер ежегодного лизингового взноса:

$$ЛВ = 378,288 : 6 = 63,048 \text{ млн руб.}$$

3. График уплаты лизинговых взносов

Дата	Сумма, млн руб.
01.01.96 – аванс	63,048
01.01.97	63,048
01.01.98	63,048
01.01.99	63,048
01.01.00	63,048
01.01.01	63,048
Итого	378,288

В договоре может быть предусмотрен выкуп имущества по остаточной стоимости с оформлением договора купли-продажи.

Бюджет лизингового

**БАЛАНС лизингодателя
в 2005 г. (тыс. руб.)**

	01.01.05	01.02.05	01.03.05	01.04.05	01.05.05
--	----------	----------	----------	----------	----------

АКТИВ**Внеоборотные активы**

Основные средства по первоначальной стоимости
 Накопленная амортизация основных средств
 Основные средства по остаточной стоимости

	500,00	500,00	500,00	1 000,00
	0,00	20,83	41,67	62,50
	500,00	479,17	458,33	937,50
И т о г о внеоборотные активы	500,00	479,17	458,33	937,50

Оборотные активы

Денежные средства
 Расчеты с бюджетом по налогам

	7,34	8,61	9,94	5,20
	88,89	84,19	80,01	165,30
И т о г о оборотные активы	96,24	92,80	89,95	170,50

БАЛАНС

	596,24	571,96	548,28	1 108,00
--	--------	--------	--------	----------

ПАССИВ**Краткосрочные обязательства**

Расчеты с бюджетом по налогам
 Краткосрочная задолженность по займам и кредитам

	0,30	0,44	1,80	
	295,00	295,00	295,00	590,00
И т о г о краткосрочные обязательства	295,30	295,44	296,80	590,00

Долгосрочные обязательства

Долгосрочная задолженность по займам и кредитам

	295,00	270,42	245,83	516,25
И т о г о долгосрочные обязательства	295,00	270,42	245,83	516,25

Капитал и резервы

Уставный капитал
 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет
 Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

	5,00	5,00	5,00	5,00
	0,94	1,10	0,65	-3,25
И т о г о капитал и резервы	5,94	6,10	5,65	1,75

БАЛАНС

	596,24	571,96	548,28	1 108,00
--	--------	--------	--------	----------

Приложение 12

проекта в 2005 г.

01.06.05	01.07.05	01.08.05	01.09.05	01.10.05	01.11.05	01.12.05	01.01.06
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

1 000,00	1 000,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
104,17	145,83	187,50	250,00	312,50	375,00	437,50	500,00
895,83	854,17	1 312,50	1 250,00	1 187,50	1 125,00	1 062,50	1 000,00
895,83	854,17	1 312,50	1 250,00	1 187,50	1 125,00	1 062,50	1 000,00

12,30	19,82	19,71	26,93	33,86	32,36	35,52	39,15
155,19	144,92	224,99	210,74	196,49	183,15	169,80	157,04
167,49	164,73	244,70	237,67	230,35	215,50	205,32	196,18

1 063,33	1 018,90	1 557,20	1 487,67	1 417,85	1 340,50	1 267,82	1 196,18
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

	3,11	0,14	1,05	4,19	0,14	0,29	4,25
590,00	590,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00
590,00	593,11	885,14	886,05	889,19	885,14	885,29	889,25

467,08	417,92	663,75	590,00	516,25	442,50	368,75	295,00
467,08	417,92	663,75	590,00	516,25	442,50	368,75	295,00

5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
1,24	2,87	3,31	6,62	7,41	7,86	8,78	6,93
6,24	7,87	8,31	11,62	12,41	12,86	13,78	11,93

1 063,33	1 018,90	1 557,20	1 487,67	1 417,85	1 340,50	1 267,82	1 196,18
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Бюджет лизингового

**ОТЧЕТ О
ПРИБЫЛЯХ
И УБЫТКАХ**

за 2005 г.

(тыс. руб.)

ДОХОДЫ И
РАСХОДЫ ПО
ОБЫЧНЫМ ВИДАМ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выручка без НДС

Валовая выручка

январь	февраль	март	01.04.05	апрель	май	июнь
--------	---------	------	----------	--------	-----	------

7,00	27,00	27,00	61,00	27,00	56,00	56,00
7,00	27,00	27,00	61,00	27,00	56,00	56,00

ПРОЧИЕ
ПРОИЗВОДСТВЕН-
НЫЕ, ОБЩИЕ И
АДМИНИСТРАТИВ-
НЫЕ РАСХОДЫУслуги сторонних
организаций

Налог на имущество

**И т о г о операционные
расходы**

0,85	0,85	0,85	2,54	0,85	0,85	0,85
		1,80	1,80			2,95
0,85	0,85	2,64	4,34	0,85	0,85	3,79

ОПЕРАЦИОННАЯ
МАРЖА

6,15	26,15	24,36	56,66	26,15	55,15	52,21
------	-------	-------	--------------	-------	-------	-------

Амортизация основных
средств

0,00	20,83	20,83	41,67	20,83	41,67	41,67
------	-------	-------	--------------	-------	-------	-------

ОПЕРАЦИОННАЯ
ПРИБЫЛЬ /
УБЫТОК

6,15	5,32	3,52	14,99	5,32	13,49	10,54
-------------	-------------	-------------	--------------	-------------	--------------	--------------

Финансовые расходыПроценты
начисленные

4,92	4,71	4,51	14,14	9,22	8,81	8,40
4,92	4,71	4,51	14,14	9,22	8,81	8,40

ПРИБЫЛЬ /
УБЫТОК ДО
НАЛОГООБЛО-
ЖЕНИЯ**Налог на прибыль**

1,24	0,61	-0,98	0,86	-3,90	4,68	2,14
0,30	0,44	-0,53	0,21	0,00	0,19	0,51

ЧИСТАЯ
ПРИБЫЛЬ / УБЫТОК

0,94	0,17	-0,45	0,65	-3,90	4,49	1,63
------	------	-------	-------------	-------	------	------

проекта в 2005 г.

01.07.05	июль	август	сентябрь	01.10.05	октябрь	ноябрь	декабрь	01.01.06
----------	------	--------	----------	----------	---------	--------	---------	----------

200,00	56,00	80,00	80,00	416,00	75,00	75,00	75,00	641,00
200,00	56,00	80,00	80,00	416,00	75,00	75,00	75,00	641,00

5,08	0,85	0,85	0,85	7,63	0,85	0,85	0,85	10,17
4,74			3,94	8,68			4,25	12,94
9,83	0,85	0,85	4,78	16,31	0,85	0,85	5,10	23,11

190,17	55,15	79,15	75,22	399,69	74,15	74,15	69,90	617,89
---------------	-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------	---------------

145,83	41,67	62,50	62,50	312,50	62,50	62,50	62,50	500,00
---------------	-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------	---------------

44,34	13,49	16,65	12,72	87,19	11,65	11,65	7,40	117,89
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	---------------

40,56	12,91	12,29	11,68	77,44	11,06	10,45	9,83	108,78
40,56	12,91	12,29	11,68	77,44	11,06	10,45	9,83	108,78

3,78	0,58	4,36	1,04	9,75	0,59	1,20	-2,44	9,11
0,91	0,14	1,05	0,25	2,34	0,14	0,29	-0,58	2,19

2,87	0,44	3,31	0,79	7,41	0,45	0,92	-1,85	6,93
-------------	------	------	------	-------------	------	------	-------	-------------

Бюджет лизингового

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
в 2005 г. (тыс. руб.)**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступления от реализации услуг (с НДС)

Другие поступления

И т о г о поступлений от операционной
деятельности
**РАСХОДЫ ПО ТЕКУЩЕЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Услуги сторонних организаций

Налог на имущество

Налог на прибыль

НДС

И т о г о расходов по текущей
деятельности
**Чистые денежные средства по текущей
деятельности**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**РАСХОДЫ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Приобретение основных активов

И т о г о расходов по инвестиционной
деятельности
**Чистые денежные средства по
инвестиционной деятельности**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ФИНАНСОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступление займов и кредитов

И т о г о поступлений от финансовой
деятельности
**РАСХОДЫ ПО ФИНАНСОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выплаты кредитов и займов

Выплаты процентов по кредитам и займам

И т о г о расходов по финансовой
деятельности
**Чистые денежные средства по
финансовой деятельности**
**ИЗМЕНЕНИЕ В ДЕНЕЖНЫХ
СРЕДСТВАХ**

Денежные средства на начало периода

Денежные средства на конец периода

январь	фев- раль	март	апр- ель	май
--------	--------------	------	-------------	-----

8,26	31,86	31,86	31,86	66,08
5,00				
13,26	31,86	31,86	31,86	66,08

1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,80	
0,00	0,30	0,44	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,00	1,30	1,44	2,80	1,00
12,26	30,56	30,42	29,06	65,08

590,00			590,00	
590,00	0,00	0,00	590,00	0,00
-590,00	0,00	0,00	-590,00	0,00

590,00			590,00	
590,00	0,00	0,00	590,00	0,00

0,00	24,58	24,58	24,58	49,17
4,92	4,71	4,51	9,22	8,81
4,92	29,30	29,09	33,80	57,98
585,08	-29,30	-29,09	556,20	-57,98
7,34	1,27	1,33	-4,74	7,10
0,00	7,34	8,61	9,94	5,20
7,34	8,61	9,94	5,20	12,30

проекта в 2005 г.

июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Всего за год
------	------	--------	----------	---------	--------	---------	--------------

66,08	66,08	94,40	94,40	88,50	88,50	88,50	756,38
							5,00
66,08	66,08	94,40	94,40	88,50	88,50	88,50	761,38

1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
	2,95			3,94			8,68
0,00	0,17	0,14	1,05	0,25	0,14	0,29	2,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,00	4,11	1,14	2,05	5,19	1,14	1,29	23,45
65,08	61,97	93,26	92,35	83,31	87,36	87,21	737,93

	590,00						1 770,00
0,00	590,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 770,00
0,00	-590,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 770,00

	590,00						1 770,00
0,00	590,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 770,00

49,17	49,17	73,75	73,75	73,75	73,75	73,75	590,00
8,40	12,91	12,29	11,68	11,06	10,45	9,83	108,78
57,57	62,07	86,04	85,43	84,81	84,20	83,58	698,78
-57,57	527,93	-86,04	-85,43	-84,81	-84,20	-83,58	1 071,22
7,51	-0,11	7,22	6,93	-1,50	3,16	3,63	39,15
12,30	19,82	19,71	26,93	33,86	32,36	35,52	
19,82	19,71	26,93	33,86	32,36	35,52	39,15	

Бюджет лизингового

**БАЛАНС лизингодателя
в 2006 г. (тыс. руб.)**

01.01.06	01.02.06	01.03.06	01.04.06	01.05.06
----------	----------	----------	----------	----------

АКТИВ**Внеоборотные активы**

Основные средства по первоначальной стоимости	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Накопленная амортизация основных средств	500,00	562,50	625,00	687,50	750,00
Основные средства по остаточной стоимости	1 000,00	937,50	875,00	812,50	750,00
И т о г о внеоборотные активы	1 000,00	937,50	875,00	812,50	750,00

Оборотные активы

Денежные средства	39,15	39,42	44,57	49,01	50,86
Расчеты с бюджетом по налогам	157,04	143,10	129,76	117,20	103,06
И т о г о оборотные активы	196,18	182,53	174,32	166,21	153,92

БАЛАНС

1 196,18	1 120,03	1 049,32	978,71	903,92
----------	----------	----------	--------	--------

ПАССИВ**Краткосрочные обязательства**

Расчеты с бюджетом по налогам	4,25	0,00	1,32	4,53	0,23
Краткосрочная задолженность по займам и кредитам	885,00	885,00	860,42	835,83	811,25
И т о г о краткосрочные обязательства	889,25	885,00	861,73	840,36	811,48

Долгосрочные обязательства

Долгосрочная задолженность по займам и кредитам	295,00	221,25	172,08	122,92	73,75
И т о г о долгосрочные обязательства	295,00	221,25	172,08	122,92	73,75

Капитал и резервы

Уставный капитал	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	6,93	6,93	6,93	6,93	6,93
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода		1,85	3,58	3,51	6,76
И т о г о капитал и резервы	11,93	13,78	15,51	15,43	18,68

БАЛАНС

1 196,18	1 120,03	1 049,32	978,71	903,92
----------	----------	----------	--------	--------

Приложение 13

проекта в 2006 г.

01.06.06	01.07.06	01.08.06	01.09.06	01.10.06	01.11.06	01.12.06	01.01.07
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
812,50	875,00	937,50	1 000,00	1 062,50	1 125,00	1 187,50	1 250,00
687,50	625,00	562,50	500,00	437,50	375,00	312,50	250,00
687,50	625,00	562,50	500,00	437,50	375,00	312,50	250,00

51,71	53,42	51,67	54,61	58,15	58,72	57,38	56,87
90,64	79,05	66,33	53,46	41,32	28,38	17,17	6,57
142,35	132,46	118,00	108,07	99,47	87,10	74,55	63,44

829,85	757,46	680,50	608,07	536,97	462,10	387,05	313,44
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

0,00	4,06	0,00	0,00	3,59	0,22	0,00	3,13
762,08	712,92	663,75	590,00	516,25	442,50	368,75	295,00
762,08	716,98	663,75	590,00	519,84	442,72	368,75	298,13

49,17	24,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
49,17	24,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
6,93	6,93	6,93	6,93	6,93	6,93	6,93	6,93
6,68	3,97	4,83	6,14	5,20	7,45	6,37	3,39
18,60	15,90	16,75	18,07	17,13	19,38	18,30	15,31

829,85	757,46	680,50	608,07	536,97	462,10	387,05	313,44
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Бюджет лизингового

**ОТЧЕТ О
ПРИБЫЛЯХ
И УБЫТКАХ**

за 2006 г.

(тыс. руб.)

ДОХОДЫ И
РАСХОДЫ ПО
ОБЫЧНЫМ ВИДАМ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выручка без НДС

Валовая выручка

январь	февраль	март	01.04.06	апрель	май	июнь
--------	---------	------	----------	--------	-----	------

75,00	75,00	75,00	225,00	75,00	70,00	70,00
75,00	75,00	75,00	225,00	75,00	70,00	70,00

ПРОЧИЕ
ПРОИЗВОДСТВЕН-
НЫЕ, ОБЩИЕ И
АДМИНИСТРАТИВ-
НЫЕ РАСХОДЫУслуги сторонних
организаций

Налог на имущество

**Итого операцион-
ные расходы**

0,85	0,85	0,85	2,54	0,85	0,85	0,85
0,00	0,00	4,53	4,53	0,00	0,00	4,06
0,85	0,85	5,38	7,07	0,85	0,85	4,91

**ОПЕРАЦИОННАЯ
МАРЖА**

74,15	74,15	69,62	217,93	74,15	69,15	65,09
-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------

Амортизация основных
средств

62,50	62,50	62,50	187,50	62,50	62,50	62,50
-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------

ОПЕРАЦИОННАЯ
ПРИБЫЛЬ /
УБЫТОК

11,65	11,65	7,12	30,43	11,65	6,65	2,59
--------------	--------------	-------------	--------------	--------------	-------------	-------------

Финансовые расходыПроценты
начисленные

9,22	8,60	7,99	25,81	7,38	6,76	6,15
9,22	8,60	7,99	25,81	7,38	6,76	6,15

ПРИБЫЛЬ /
УБЫТОК ДО
НАЛОГООБЛО-
ЖЕНИЯ**Налог на прибыль**

2,43	3,05	-0,87	4,61	4,28	-0,11	-3,56
0,58	1,32	-0,79	1,11	1,03	-0,03	-0,85

ЧИСТАЯ
ПРИБЫЛЬ / УБЫТОК

1,85	1,73	-0,08	3,51	3,25	-0,08	-2,70
------	------	-------	-------------	------	-------	-------

проекта в 2006 г.

01.07.06	июль	август	сентябрь	01.10.06	октябрь	ноябрь	декабрь	01.01.07
----------	------	--------	----------	----------	---------	--------	---------	----------

440,00	70,00	70,00	70,00	650,00	70,00	65,00	65,00	850,00
440,00	70,00	70,00	70,00	650,00	70,00	65,00	65,00	850,00

5,08	0,85	0,85	0,85	7,63	0,85	0,85	0,85	10,17
8,59	0,00	0,00	3,59	12,19	0,00	0,00	3,13	15,31
13,68	0,85	0,85	4,44	19,81	0,85	0,85	3,97	25,48

426,32	69,15	69,15	65,56	630,19	69,15	64,15	61,03	824,52
---------------	-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------	---------------

375,00	62,50	62,50	62,50	562,50	62,50	62,50	62,50	750,00
---------------	-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------	---------------

51,32	6,65	6,65	3,06	67,69	6,65	1,65	-1,47	74,52
--------------	-------------	-------------	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------	--------------

46,09	5,53	4,92	4,30	60,84	3,69	3,07	2,46	70,06
46,09	5,53	4,92	4,30	60,84	3,69	3,07	2,46	70,06

5,23	1,12	1,74	-1,24	6,84	2,97	-1,42	-3,93	4,46
1,25	0,27	0,42	-0,30	1,64	0,71	-0,34	-0,94	1,07

3,97	0,85	1,32	-0,94	5,20	2,25	-1,08	-2,99	3,39
-------------	------	------	-------	-------------	------	-------	-------	-------------

Бюджет лизингового

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
в 2006 г. (тыс. руб.)**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступления от реализации услуг (с НДС)

Другие поступления

Итого поступлений от операционной
деятельности
**РАСХОДЫ ПО ТЕКУЩЕЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Услуги сторонних организаций

Налог на имущество

Налог на прибыль

НДС

Итого расходов по текущей
деятельности
**Чистые денежные средства по текущей
деятельности**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**РАСХОДЫ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Приобретение основных активов

Итого расходов по инвестиционной
деятельности
**Чистые денежные средства по
инвестиционной деятельности**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ФИНАНСОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступление займов и кредитов

Итого поступлений от финансовой
деятельности
**РАСХОДЫ ПО ФИНАНСОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выплаты кредитов и займов

Выплаты процентов по кредитам и займам

Итого расходов по финансовой
деятельности
**Чистые денежные средства по
финансовой деятельности**
**ИЗМЕНЕНИЕ В ДЕНЕЖНЫХ
СРЕДСТВАХ**

Денежные средства на начало периода

Денежные средства на конец периода

январь	фев- раль	март	апр- рель	май
--------	--------------	------	--------------	-----

88,50	88,50	88,50	88,50	82,60
88,50	88,50	88,50	88,50	82,60

1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4,25			4,53	
0,00	0,00	1,32	0,00	0,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5,25	1,00	2,32	5,53	1,23
83,25	87,50	86,18	82,97	81,37

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

73,75	73,75	73,75	73,75	73,75
9,22	8,60	7,99	7,38	6,76
82,97	82,35	81,74	81,13	80,51
-82,97	-82,35	-81,74	-81,13	-80,51
0,28	5,15	4,45	1,84	0,86
39,15	39,42	44,57	49,01	50,86
39,42	44,57	49,01	50,86	51,71

проекта в 2006 г.

июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Всего за год
------	------	--------	----------	---------	--------	---------	--------------

82,60	82,60	82,60	82,60	82,60	76,70	76,70	1 003,00
							0,00
82,60	82,60	82,60	82,60	82,60	76,70	76,70	1 003,00

1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
	4,06			3,59			16,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,22	0,00	1,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,00	5,06	1,00	1,00	4,59	1,22	1,00	30,21
81,60	77,54	81,60	81,60	78,01	75,48	75,70	972,79

							0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

							0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

73,75	73,75	73,75	73,75	73,75	73,75	73,75	885,00
6,15	5,53	4,92	4,30	3,69	3,07	2,46	70,06
79,90	79,28	78,67	78,05	77,44	76,82	76,21	955,06
-79,90	-79,28	-78,67	-78,05	-77,44	-76,82	-76,21	-955,06
1,70	-1,74	2,93	3,55	0,57	-1,34	-0,51	17,73
51,71	53,42	51,67	54,61	58,15	58,72	57,38	
53,42	51,67	54,61	58,15	58,72	57,38	56,87	

Бюджет лизингового

**БАЛАНС лизингодателя
в 2007 г. (тыс. руб.)****АКТИВ****Внеоборотные активы**Основные средства по
первоначальной стоимостиНакопленная амортизация основных
средствОсновные средства по остаточной
стоимости**И т о г о внеоборотные активы**

01.01.07	01.02.07	01.03.07	01.04.07	01.05.07
----------	----------	----------	----------	----------

1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
1 250,00	1 312,50	1 354,17	1 395,83	1 437,50
250,00	187,50	145,83	104,17	62,50
250,00	187,50	145,83	104,17	62,50

Оборотные активы

Денежные средства

Расчеты с бюджетом по налогам

И т о г о оборотные активы

56,87	53,85	44,37	34,33	23,84
6,57	1,28	1,28	1,28	1,28
63,44	55,14	45,65	35,61	25,12

БАЛАНС

313,44	242,64	191,48	139,78	87,62
--------	--------	--------	--------	-------

ПАССИВ**Краткосрочные обязательства**

Расчеты с бюджетом по налогам

Краткосрочная задолженность по
займам и кредитам**И т о г о краткосрочные
обязательства**

3,13	6,27	7,23	8,09	7,23
295,00	221,25	172,08	122,92	73,75
298,13	227,52	179,31	131,00	80,98

Долгосрочные обязательстваДолгосрочная задолженность по
займам и кредитам**И т о г о долгосрочные обязательства**

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Капитал и резервы

Уставный капитал

Нераспределенная прибыль
(непокрытый убыток) прошлых летЧистая прибыль (убыток) отчетного
периода**И т о г о капитал и резервы**

5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
10,31	10,31	10,31	10,31	10,31
	-0,19	-3,14	-6,54	-8,67
15,31	15,12	12,17	8,78	6,65

БАЛАНС

313,44	242,64	191,48	139,78	87,62
--------	--------	--------	--------	-------

Приложение 14

проекта в 2007 г.

01.06.07	01.07.07	01.08.07	01.09.07	01.10.07	01.11.07	01.12.07	01.01.08
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
1 458,33	1 479,17	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
41,67	20,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41,67	20,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

16,58	12,94	10,15	6,16	6,16	5,75	5,75	5,44
1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28
17,86	14,23	11,43	7,44	7,44	7,03	7,03	6,72

59,53	35,06	11,43	7,44	7,44	7,03	7,03	6,72
-------	-------	-------	------	------	------	------	------

3,81	4,39	3,99	0,00	0,41	0,00	0,00	0,00
49,17	24,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
52,97	28,97	3,99	0,00	0,41	0,00	0,00	0,00

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
10,31	10,31	10,31	10,31	10,31	10,31	10,31	10,31
-8,76	-9,22	-7,87	-7,87	-8,28	-8,28	-8,28	-8,59
6,56	6,09	7,44	7,44	7,03	7,03	7,03	6,72

59,53	35,06	11,43	7,44	7,44	7,03	7,03	6,72
-------	-------	-------	------	------	------	------	------

Бюджет лизингового

**ОТЧЕТ О
ПРИБЫЛЯХ
И УБЫТКАХ**

за 2007 г.

(тыс. руб.)

ДОХОДЫ И
РАСХОДЫ ПО
ОБЫЧНЫМ ВИДАМ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выручка без НДС

Валовая выручка

январь	февраль	март	01.04.07	апрель	май	июнь
--------	---------	------	----------	--------	-----	------

65,00	41,00	41,00	147,00	41,00	22,00	22,00
65,00	41,00	41,00	147,00	41,00	22,00	22,00

ПРОЧИЕ
ПРОИЗВОДСТВЕН-
НЫЕ, ОБЩИЕ И
АДМИНИСТРАТИВ-
НЫЕ РАСХОДЫУслуги сторонних
организаций

Налог на имущество

**И т о г о операцион-
ные расходы**

0,85	0,85	0,85	2,54	0,85	0,85	0,85
0,00	0,00	0,86	0,86	0,00	0,00	0,58
0,85	0,85	1,71	3,40	0,85	0,85	1,43

ОПЕРАЦИОННАЯ
МАРЖА

64,15	40,15	39,29	143,60	40,15	21,15	20,57
-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------

Амортизация основных
средств

62,50	41,67	41,67	145,83	41,67	20,83	20,83
-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------

ОПЕРАЦИОННАЯ
ПРИБЫЛЬ /
УБЫТОК

1,65	-1,51	-2,37	-2,24	-1,51	0,32	-0,26
-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	--------------

Финансовые расходыПроценты
начисленные

1,84	1,43	1,02	4,30	0,61	0,41	0,20
1,84	1,43	1,02	4,30	0,61	0,41	0,20

ПРИБЫЛЬ /
УБЫТОК ДО
НАЛОГООБЛО-
ЖЕНИЯ**Налог на прибыль**

-0,19	-2,95	-3,40	-6,54	-2,13	-0,09	-0,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ЧИСТАЯ
ПРИБЫЛЬ / УБЫТОК

-0,19	-2,95	-3,40	-6,54	-2,13	-0,09	-0,47
-------	-------	-------	--------------	-------	-------	-------

проекта в 2007 г.

01.07.07	июль	август	сентябрь	01.10.07	октябрь	ноябрь	декабрь	01.01.08
----------	------	--------	----------	----------	---------	--------	---------	----------

232,00	23,03			255,03				255,03
232,00	23,03	0,00	0,00	255,03	0,00	0,00	0,00	255,03

5,08	0,85	0,00	0,00	5,93				5,93
1,44	0,00	0,00	0,41	1,85	0,00	0,00	0,31	2,16
6,52	0,85	0,00	0,41	7,78	0,00	0,00	0,31	8,09

225,48	22,18	0,00	-0,41	247,25	0,00	0,00	-0,31	246,94
--------	-------	------	-------	--------	------	------	-------	--------

229,17	20,83	0,00	0,00	250,00				250,00
--------	-------	------	------	--------	--	--	--	--------

-3,69	1,35	0,00	-0,41	-2,75	0,00	0,00	-0,31	-3,06
-------	------	------	-------	-------	------	------	-------	-------

5,53	0,00	0,00	0,00	5,53	0,00	0,00	0,00	5,53
5,53				5,53				5,53

-9,22	1,35	0,00	-0,41	-8,28	0,00	0,00	-0,31	-8,59
0,00				0,00				0,00

-9,22	1,35	0,00	-0,41	-8,28	0,00	0,00	-0,31	-8,59
-------	------	------	-------	-------	------	------	-------	-------

Бюджет лизингового

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
в 2007 г. (тыс. руб.)**

**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступления от реализации услуг (с НДС)

Другие поступления

Итого поступлений от операционной
деятельности

**РАСХОДЫ ПО ТЕКУЩЕЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Услуги сторонних организаций

Налог на имущество

Налог на прибыль

НДС

Итого расходов по текущей
деятельности

**Чистые денежные средства по текущей
деятельности**

**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**РАСХОДЫ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Приобретение основных активов

Итого расходов по инвестиционной
деятельности

**Чистые денежные средства по
инвестиционной деятельности**

**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ФИНАНСОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступление займов и кредитов

Итого поступлений от финансовой
деятельности

**РАСХОДЫ ПО ФИНАНСОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выплаты кредитов и займов

Выплаты процентов по кредитам и займам

Итого расходов по финансовой
деятельности

**Чистые денежные средства по
финансовой деятельности**

**ИЗМЕНЕНИЕ В ДЕНЕЖНЫХ
СРЕДСТВАХ**

Денежные средства на начало периода

Денежные средства на конец периода

январь	фев- раль	март	апр- ель	май
--------	--------------	------	-------------	-----

76,70	48,38	48,38	48,38	25,96
76,70	48,38	48,38	48,38	25,96

1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3,13			0,86	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	6,27	7,23	7,23	7,23
4,13	7,27	8,23	9,09	8,23
72,58	41,11	40,15	39,29	17,73

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------	------	------	------	------

73,75	49,17	49,17	49,17	24,58
1,84	1,43	1,02	0,61	0,41
75,59	50,60	50,19	49,78	24,99
-75,59	-50,60	-50,19	-49,78	-24,99
-3,02	-9,49	-10,04	-10,49	-7,26
56,87	53,85	44,37	34,33	23,84
53,85	44,37	34,33	23,84	16,58

проекта в 2007 г.

июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Всего за год
------	------	--------	----------	---------	--------	---------	--------------

25,96	27,18						300,94
							0,00
25,96	27,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,94

1,00	1,00						7,00
	0,58			0,41		0,31	5,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3,81	3,81	3,99					39,56
4,81	5,39	3,99	0,00	0,41	0,00	0,31	51,84
21,15	21,79	-3,99	0,00	-0,41	0,00	-0,31	249,10

							0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

							0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

24,58	24,58						295,00
0,20	0,00						5,53
24,79	24,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,53
-24,79	-24,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-300,53
-3,64	-2,79	-3,99	0,00	-0,41	0,00	-0,31	-51,43
16,58	12,94	10,15	6,16	6,16	5,75	5,75	
12,94	10,15	6,16	6,16	5,75	5,75	5,44	

Оптимизированный бюджет

**БАЛАНС лизингодателя
в 2005 г. (тыс. руб.)**

01.01.05	01.02.05	01.03.05	01.04.05	01.05.05
----------	----------	----------	----------	----------

АКТИВ**Внеоборотные активы**

Основные средства по первоначальной стоимости	0,00	500,00	500,00	500,00	1 000,00
Накопленная амортизация основных средств	0,00	0,00	20,83	41,67	62,50
Основные средства по остаточной стоимости	0,00	500,00	479,17	458,33	937,50
И т о г о внеоборотные активы	0,00	500,00	479,17	458,33	937,50

Оборотные активы

Денежные средства		6,07	7,07	10,12	10,17
Расчеты с бюджетом по налогам	0,00	89,09	84,46	79,55	164,11
И т о г о оборотные активы	0,00	95,16	91,53	89,66	174,27

БАЛАНС

	0,00	595,16	570,70	548,00	1 111,77
--	------	--------	--------	--------	----------

ПАССИВ**Краткосрочные обязательства**

Расчеты с бюджетом по налогам	0,00	0,04	0,08	1,80	0,04
Краткосрочная задолженность по займам и кредитам	0,00	295,00	295,00	295,00	590,00
И т о г о краткосрочные обязательства	0,00	295,04	295,08	296,80	590,04

Долгосрочные обязательства

Долгосрочная задолженность по займам и кредитам	0,00	295,00	270,42	245,83	516,25
И т о г о долгосрочные обязательства	0,00	295,00	270,42	245,83	516,25

Капитал и резервы

Уставный капитал		5,00	5,00	5,00	5,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет		0,00	0,00	0,00	0,00
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода		0,12	0,20	0,36	0,49
И т о г о капитал и резервы	0,00	5,12	5,20	5,36	5,49

БАЛАНС

	0,00	595,16	570,70	548,00	1 111,77
--	------	--------	--------	--------	----------

Приложение 15

лизингового проекта в 2005 г.

01.06.05	01.07.05	01.08.05	01.09.05	01.10.05	01.11.05	01.12.05	01.01.06
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

1 000,00	1 000,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
104,17	145,83	187,50	250,00	312,50	375,00	437,50	500,00
895,83	854,17	1 312,50	1 250,00	1 187,50	1 125,00	1 062,50	1 000,00
895,83	854,17	1 312,50	1 250,00	1 187,50	1 125,00	1 062,50	1 000,00

11,90	17,04	16,57	18,93	25,83	24,03	26,07	33,01
154,99	145,42	225,57	212,08	197,99	184,72	171,56	157,75
166,90	162,46	242,14	231,01	223,82	208,75	197,63	190,75

1 062,73	1 016,63	1 554,64	1 481,01	1 411,32	1 333,75	1 260,13	1 190,75
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

0,04	2,98	0,04	0,04	3,98	0,04	0,04	4,29
590,00	590,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00	885,00
590,04	592,98	885,04	885,04	888,98	885,04	885,04	889,29

467,08	417,92	663,75	590,00	516,25	442,50	368,75	295,00
467,08	417,92	663,75	590,00	516,25	442,50	368,75	295,00

5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,61	0,73	0,85	0,97	1,09	1,22	1,34	1,46
5,61	5,73	5,85	5,97	6,09	6,22	6,34	6,46

1 062,73	1 016,63	1 554,64	1 481,01	1 411,32	1 333,75	1 260,13	1 190,75
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Оптимизированный бюджет

**ОТЧЕТ О
ПРИБЫЛЯХ
И УБЫТКАХ**

за 2005 г.

(тыс. руб.)

**ДОХОДЫ И
РАСХОДЫ ПО
ОБЫЧНЫМ ВИДАМ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выручка без НДС

Валовая выручка

январь	февраль	март	01.04.05	апрель	май	июнь
--------	---------	------	----------	--------	-----	------

5,92	26,55	28,14	60,62	31,06	51,48	54,02
5,92	26,55	28,14	60,62	31,06	51,48	54,02

**ПРОЧИЕ
ПРОИЗВОДСТВЕН-
НЫЕ, ОБЩИЕ И
АДМИНИСТРАТИВ-
НЫЕ РАСХОДЫ**Услуги сторонних
организаций

Налог на имущество

**И т о г о операционные
расходы**

0,85	0,85	0,85	2,54	0,85	0,85	0,85
0,00	0,00	1,80	1,80	0,00	0,00	2,95
0,85	0,85	2,64	4,34	0,85	0,85	3,79

**ОПЕРАЦИОННАЯ
МАРЖА**

5,08	25,71	25,50	56,28	30,21	50,64	50,23
------	-------	-------	--------------	-------	-------	-------

Амортизация основных
средств

0,00	20,83	20,83	41,67	20,83	41,67	41,67
------	-------	-------	--------------	-------	-------	-------

**ОПЕРАЦИОННАЯ
ПРИБЫЛЬ /
УБЫТОК**

5,08	4,87	4,67	14,62	9,38	8,97	8,56
-------------	-------------	-------------	--------------	-------------	-------------	-------------

Финансовые расходыПроценты
начисленные

4,92	4,71	4,51	14,14	9,22	8,81	8,40
4,92	4,71	4,51	14,14	9,22	8,81	8,40

**ПРИБЫЛЬ /
УБЫТОК ДО
НАЛОГООБЛО-
ЖЕНИЯ****Налог на прибыль**

0,16	0,16	0,16	0,48	0,16	0,16	0,16
0,04	0,08	0,00	0,12	0,04	0,04	0,04

**ЧИСТАЯ
ПРИБЫЛЬ / УБЫТОК**

0,12	0,08	0,16	0,36	0,12	0,12	0,12
------	------	------	-------------	------	------	------

лизингового проекта в 2005 г.

01.07.05	июль	август	сентябрь	01.10.05	октябрь	ноябрь	декабрь	01.01.06
----------	------	--------	----------	----------	---------	--------	---------	----------

197,18	55,58	75,80	79,12	407,69	74,57	73,96	77,60	633,81
197,18	55,58	75,80	79,12	407,69	74,57	73,96	77,60	633,81

5,08	0,85	0,85	0,85	7,63	0,85	0,85	0,85	10,17
4,74	0,00	0,00	3,94	8,68	0,00	0,00	4,25	12,94
9,83	0,85	0,85	4,78	16,31	0,85	0,85	5,10	23,11

187,36	54,73	74,95	74,34	391,38	73,12	73,11	72,49	610,70
---------------	-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------	---------------

145,83	41,67	62,50	62,50	312,50	62,50	62,50	62,50	500,00
---------------	-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------	---------------

41,52	13,07	12,45	11,84	78,88	11,22	10,61	9,99	110,70
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	---------------

40,56	12,91	12,29	11,68	77,44	11,06	10,45	9,83	108,78
40,56	12,91	12,29	11,68	77,44	11,06	10,45	9,83	108,78

0,96	0,16	0,16	0,16	1,44	0,16	0,16	0,16	1,92
0,23	0,04	0,04	0,04	0,35	0,04	0,04	0,04	0,46

0,73	0,12	0,12	0,12	1,09	0,12	0,12	0,12	1,46
-------------	------	------	------	-------------	------	------	------	-------------

Оптимизированный бюджет

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
в 2005 г. (тыс. руб.)**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступления от реализации услуг (с НДС)

Другие поступления

И т о г о поступлений от операционной
деятельности
**РАСХОДЫ ПО ТЕКУЩЕЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Услуги сторонних организаций

Налог на имущество

Налог на прибыль

НДС

И т о г о расходов по текущей
деятельности
**Чистые денежные средства по текущей
деятельности**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**РАСХОДЫ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Приобретение основных активов

И т о г о расходов по инвестиционной
деятельности
**Чистые денежные средства по
инвестиционной деятельности**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ФИНАНСОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступление займов и кредитов

И т о г о поступлений от финансовой
деятельности
**РАСХОДЫ ПО ФИНАНСОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выплаты кредитов и займов

Выплаты процентов по кредитам и займам

И т о г о расходов по финансовой
деятельности
**Чистые денежные средства по
финансовой деятельности**
**ИЗМЕНЕНИЕ В ДЕНЕЖНЫХ
СРЕДСТВАХ**

Денежные средства на начало периода

Денежные средства на конец периода

январь	фев- раль	март	ап- рель	май
--------	--------------	------	-------------	-----

6,99	31,33	33,21	36,65	66,75
5,00				
11,99	31,33	33,21	36,65	60,75

1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,80	
0,00	0,04	0,08	0,00	0,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,00	1,04	1,08	2,80	1,04
10,99	30,29	32,13	33,85	59,71

590,00			590,00	
590,00	0,00	0,00	590,00	0,00
-590,00	0,00	0,00	-590,00	0,00

590,00			590,00	
590,00	0,00	0,00	590,00	0,00

0,00	24,58	24,58	24,58	49,17
4,92	4,71	4,51	9,22	8,81
4,92	29,30	29,09	33,80	57,98
585,08	-29,30	-29,09	556,20	-57,98
6,07	1,00	3,04	0,05	1,74
0,00	6,07	7,07	10,12	10,17
6,07	7,07	10,12	10,17	11,90

лизингового проекта в 2005 г.

июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Всего за год
------	------	--------	----------	---------	--------	---------	--------------

63,74	65,58	89,44	93,36	87,99	87,27	91,56	747,89
							5,00
63,74	65,58	89,44	93,36	87,99	87,27	91,56	752,89

1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
	2,95			3,94			8,68
0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,04	3,98	1,04	1,04	4,98	1,04	1,04	21,10
62,71	61,60	88,40	92,33	83,02	86,23	90,52	731,79

	590,00						1 770,00
0,00	590,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 770,00
0,00	-590,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 770,00

	590,00						1 770,00
0,00	590,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 770,00

49,17	49,17	73,75	73,75	73,75	73,75	73,75	590,00
8,40	12,91	12,29	11,68	11,06	10,45	9,83	108,78
57,57	62,07	86,04	85,43	84,81	84,20	83,58	698,78
-57,57	527,93	-86,04	-85,43	-84,81	-84,20	-83,58	1 071,22
5,14	-0,47	2,36	6,90	-1,80	2,03	6,94	33,01
11,90	17,04	16,57	18,93	25,83	24,03	26,07	
17,04	16,57	18,93	25,83	24,03	26,07	33,01	

Оптимизированный бюджет

**БАЛАНС лизингодателя
в 2006 г. (тыс. руб.)****АКТИВ****Внеоборотные активы**

	01.01.06	01.02.06	01.03.06	01.04.06	01.05.06
Основные средства по первоначальной стоимости	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Накопленная амортизация основных средств	500,00	562,50	625,00	687,50	750,00
Основные средства по остаточной стоимости	1 000,00	937,50	875,00	812,50	750,00
И т о г о внеоборотные активы	1 000,00	937,50	875,00	812,50	750,00

Оборотные активы

Денежные средства	33,01	30,60	32,26	39,16	36,14
Расчеты с бюджетом по налогам	157,75	144,81	131,98	118,45	105,84
И т о г о оборотные активы	190,75	175,41	164,24	157,61	141,98

БАЛАНС

	1 190,75	1 112,91	1 039,24	970,11	891,98
--	----------	----------	----------	--------	--------

ПАССИВ**Краткосрочные обязательства**

Расчеты с бюджетом по налогам	4,29	0,08	0,08	4,53	0,04
Краткосрочная задолженность по займам и кредитам	885,00	885,00	860,42	835,83	811,25
И т о г о краткосрочные обязательства	889,29	885,08	860,49	840,36	811,29

Долгосрочные обязательства

Долгосрочная задолженность по займам и кредитам	295,00	221,25	172,08	122,92	73,75
И т о г о долгосрочные обязательства	295,00	221,25	172,08	122,92	73,75

Капитал и резервы

Уставный капитал	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода		0,12	0,20	0,36	0,49
И т о г о капитал и резервы	6,46	6,58	6,66	6,82	6,95

БАЛАНС

	1 190,75	1 112,91	1 039,24	970,11	891,98
--	----------	----------	----------	--------	--------

Приложение 16

проекта в 2006 г.

01.06.06	01.07.06	01.08.06	01.09.06	01.10.06	01.11.06	01.12.06	01.01.07
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
812,50	875,00	937,50	1 000,00	1 062,50	1 125,00	1 187,50	1 250,00
687,50	625,00	562,50	500,00	437,50	375,00	312,50	250,00
687,50	625,00	562,50	500,00	437,50	375,00	312,50	250,00

37,51	43,56	40,64	41,68	46,85	44,07	44,77	49,05
93,35	80,23	67,95	55,79	43,09	31,15	19,32	7,03
130,86	123,79	108,60	97,47	89,94	75,21	64,09	56,08

818,36	748,79	671,10	597,47	527,44	450,21	376,59	306,08
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

0,04	4,10	0,04	0,04	3,63	0,04	0,04	3,16
762,08	712,92	663,75	590,00	516,25	442,50	368,75	295,00
762,12	717,02	663,79	590,04	519,88	442,54	368,79	298,16

49,17	24,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
49,17	24,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46
0,61	0,73	0,85	0,97	1,09	1,22	1,34	1,46
7,07	7,19	7,31	7,43	7,55	7,68	7,80	7,92

818,36	748,79	671,10	597,47	527,44	450,21	376,59	306,08
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Оптимизированный бюджет

**ОТЧЕТ О
ПРИБЫЛЯХ
И УБЫТКАХ**

за 2006 г.

(тыс. руб.)

**ДОХОДЫ И
РАСХОДЫ ПО
ОБЫЧНЫМ ВИДАМ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выручка без НДС

Валовая выручка

январь	февраль	март	01.04.06	апрель	май	июнь
--------	---------	------	----------	--------	-----	------

72,73	72,11	76,03	220,87	70,88	70,27	73,72
72,73	72,11	76,03	220,87	70,88	70,27	73,72

**ПРОЧИЕ
ПРОИЗВОДСТВЕН-
НЫЕ, ОБЩИЕ И
АДМИНИСТРАТИВ-
НЫЕ РАСХОДЫ**Услуги сторонних
организаций

Налог на имущество

**Итого операцион-
ные расходы**

0,85	0,85	0,85	2,54	0,85	0,85	0,85
0,00	0,00	4,53	4,53	0,00	0,00	4,06
0,85	0,85	5,38	7,07	0,85	0,85	4,91

**ОПЕРАЦИОННАЯ
МАРЖА**

71,88	71,26	70,65	213,79	70,04	69,42	68,81
-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------

Амортизация основных
средств

62,50	62,50	62,50	187,50	62,50	62,50	62,50
-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------

**ОПЕРАЦИОННАЯ
ПРИБЫЛЬ /
УБЫТОК**

9,38	8,76	8,15	26,29	7,54	6,92	6,31
-------------	-------------	-------------	--------------	-------------	-------------	-------------

Финансовые расходыПроценты
начисленные

9,22	8,60	7,99	25,81	7,38	6,76	6,15
9,22	8,60	7,99	25,81	7,38	6,76	6,15

**ПРИБЫЛЬ /
УБЫТОК ДО
НАЛОГООБЛО-
ЖЕНИЯ****Налог на прибыль**

0,16	0,16	0,16	0,48	0,16	0,16	0,16
0,04	0,08	0,00	0,12	0,04	0,04	0,04

**ЧИСТАЯ
ПРИБЫЛЬ / УБЫТОК**

0,12	0,08	0,16	0,36	0,12	0,12	0,12
------	------	------	-------------	------	------	------

лизингового проекта в 2006 г.

01.07.06	июль	август	сентябрь	01.10.06	октябрь	ноябрь	декабрь	01.01.07
-----------------	-------------	---------------	-----------------	-----------------	----------------	---------------	----------------	-----------------

435,73	69,04	68,42	71,40	644,60	67,19	66,58	69,09	847,46
435,73	69,04	68,42	71,40	644,60	67,19	66,58	69,09	847,46

5,08	0,85	0,85	0,85	7,63	0,85	0,85	0,85	10,17
8,59	0,00	0,00	3,59	12,19	0,00	0,00	3,13	15,31
13,68	0,85	0,85	4,44	19,81	0,85	0,85	3,97	25,48

422,05	68,19	67,58	66,96	624,78	66,35	65,73	65,12	821,98
---------------	-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------	---------------

375,00	62,50	62,50	62,50	562,50	62,50	62,50	62,50	750,00
---------------	-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------	---------------

47,05	5,69	5,08	4,46	62,28	3,85	3,23	2,62	71,98
--------------	-------------	-------------	-------------	--------------	-------------	-------------	-------------	--------------

46,09	5,53	4,92	4,30	60,84	3,69	3,07	2,46	70,06
46,09	5,53	4,92	4,30	60,84	3,69	3,07	2,46	70,06

0,96	0,16	0,16	0,16	1,44	0,16	0,16	0,16	1,92
0,23	0,04	0,04	0,04	0,35	0,04	0,04	0,04	0,46

0,73	0,12	0,12	0,12	1,09	0,12	0,12	0,12	1,46
-------------	------	------	------	-------------	------	------	------	-------------

Оптимизированный бюджет

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
в 2006 г. (тыс. руб.)**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступления от реализации услуг (с НДС)

Другие поступления

Итого поступлений от операционной
деятельности
**РАСХОДЫ ПО ТЕКУЩЕЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Услуги сторонних организаций

Налог на имущество

Налог на прибыль

НДС

Итого расходов по текущей
деятельности
**Чистые денежные средства по текущей
деятельности**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**РАСХОДЫ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Приобретение основных активов

Итого расходов по инвестиционной
деятельности
**Чистые денежные средства по
инвестиционной деятельности**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ФИНАНСОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступление займов и кредитов

Итого поступлений от финансовой
деятельности
**РАСХОДЫ ПО ФИНАНСОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выплаты кредитов и займов

Выплаты процентов по кредитам и займам

Итого расходов по финансовой
деятельности
**Чистые денежные средства по
финансовой деятельности**
**ИЗМЕНЕНИЕ В ДЕНЕЖНЫХ
СРЕДСТВАХ**

Денежные средства на начало периода

Денежные средства на конец периода

январь	фев- раль	март	апр- ель	май
--------	--------------	------	-------------	-----

85,82	85,09	89,71	83,64	82,92
85,82	85,09	89,71	83,64	82,92

1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4,25			4,53	
0,00	0,08	0,08	0,00	0,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5,25	1,08	1,08	5,53	1,04
80,56	84,01	88,64	78,11	81,88

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

73,75	73,75	73,75	73,75	73,75
9,22	8,60	7,99	7,38	6,76
82,97	82,35	81,74	81,13	80,51
-82,97	-82,35	-81,74	-81,13	-80,51
-2,41	1,66	6,90	-3,01	1,37
33,01	30,60	32,26	39,16	36,14
30,60	32,26	39,16	36,14	37,51

лизингового проекта в 2006 г.

июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Всего за год
------	------	--------	----------	---------	--------	---------	--------------

86,98	81,47	80,74	84,26	79,29	78,56	81,53	1 000,01
							0,00
86,98	81,47	80,74	84,26	79,29	78,56	81,53	1 000,01

1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
	4,06			3,59			16,44
0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,04	5,10	1,04	1,04	4,63	1,04	1,04	28,90
85,95	76,36	79,70	83,22	74,66	77,53	80,49	971,10

							0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

							0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

73,75	73,75	73,75	73,75	73,75	73,75	73,75	885,00
6,15	5,53	4,92	4,30	3,69	3,07	2,46	70,06
79,90	79,28	78,67	78,05	77,44	76,82	76,21	955,06
-79,90	-79,28	-78,67	-78,05	-77,44	-76,82	-76,21	-955,06
6,05	-2,92	1,04	5,17	-2,78	0,70	4,28	16,04
37,51	43,56	40,64	41,68	46,85	44,07	44,77	
43,56	40,64	41,68	46,85	44,07	44,77	49,05	

Оптимизированный бюджет

**БАЛАНС лизингодателя
в 2007 г. (тыс. руб.)****АКТИВ****Внеоборотные активы**Основные средства по
первоначальной стоимостиНакопленная амортизация основных
средствОсновные средства по остаточной
стоимости**И т о г о внеоборотные активы**

01.01.07	01.02.07	01.03.07	01.04.07	01.05.07
----------	----------	----------	----------	----------

1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
1 250,00	1 312,50	1 354,17	1 395,83	1 437,50
250,00	187,50	145,83	104,17	62,50
250,00	187,50	145,83	104,17	62,50

Оборотные активы

Денежные средства

Расчеты с бюджетом по налогам

И т о г о оборотные активы

49,05	46,45	42,24	35,76	27,33
7,03	0,00	0,00	0,00	0,00
56,08	46,45	42,24	35,76	27,33

БАЛАНС

306,08	233,95	188,07	139,93	89,83
--------	--------	--------	--------	-------

ПАССИВ**Краткосрочные обязательства**

Расчеты с бюджетом по налогам

Краткосрочная задолженность по
займам и кредитам**И т о г о краткосрочные
обязательства**

3,16	4,66	7,86	8,73	7,68
295,00	221,25	172,08	122,92	73,75
298,16	225,91	179,95	131,64	81,43

Долгосрочные обязательстваДолгосрочная задолженность по
займам и кредитам**И т о г о долгосрочные обязательства**

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Капитал и резервы

Уставный капитал

Нераспределенная прибыль
(непокрытый убыток) прошлых летЧистая прибыль (убыток) отчетного
периода**И т о г о капитал и резервы**

5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
2,92	2,92	2,92	2,92	2,92
	0,12	0,20	0,36	0,49
7,92	8,04	8,12	8,28	8,40

БАЛАНС

306,08	233,95	188,07	139,93	89,83
--------	--------	--------	--------	-------

Приложение 17

лизингового проекта в 2007 г.

01.06.07	01.07.07	01.08.07	01.09.07	01.10.07	01.11.07	01.12.07	01.01.08
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
1 458,33	1 479,17	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
41,67	20,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41,67	20,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

19,92	16,94	13,46	9,33	9,33	8,92	8,92	8,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,10	0,10	0,17
19,92	16,94	13,46	9,33	9,43	9,02	9,02	8,78

61,58	37,77	13,46	9,33	9,43	9,02	9,02	8,78
-------	-------	-------	------	------	------	------	------

3,89	4,54	4,13	0,00	0,41	0,00	0,00	0,00
49,17	24,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
53,06	29,12	4,13	0,00	0,41	0,00	0,00	0,00

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92
0,61	0,73	1,41	1,41	1,10	1,10	1,10	0,87
8,53	8,65	9,33	9,33	9,02	9,02	9,02	8,78

61,58	37,77	13,46	9,33	9,43	9,02	9,02	8,78
-------	-------	-------	------	------	------	------	------

Оптимизированный бюджет

**ОТЧЕТ О
ПРИБЫЛЯХ
И УБЫТКАХ**

за 2007 г.

(тыс. руб.)

**ДОХОДЫ И
РАСХОДЫ ПО
ОБЫЧНЫМ ВИДАМ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выручка без НДС

январь	февраль	март	01.04.07	апрель	май	июнь
--------	---------	------	----------	--------	-----	------

Валовая выручка

65,35	44,11	44,56	154,02	43,29	22,25	22,63
65,35	44,11	44,56	154,02	43,29	22,25	22,63

**ПРОЧИЕ
ПРОИЗВОДСТВЕН-
НЫЕ, ОБЩИЕ И
АДМИНИСТРАТИВ-
НЫЕ РАСХОДЫ**Услуги сторонних
организаций

0,85	0,85	0,85	2,54	0,85	0,85	0,85
0,00	0,00	0,86	0,86	0,00	0,00	0,58
0,85	0,85	1,71	3,40	0,85	0,85	1,43

Налог на имущество

**И т о г о операцион-
ные расходы****ОПЕРАЦИОННАЯ
МАРЖА**

64,50	43,26	42,85	150,62	42,44	21,40	21,20
-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------

Амортизация основных
средств

62,50	41,67	41,67	145,83	41,67	20,83	20,83
-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------

**ОПЕРАЦИОННАЯ
ПРИБЫЛЬ /
УБЫТОК**

2,00	1,59	1,18	4,78	0,77	0,57	0,36
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Финансовые расходыПроценты
начисленные

1,84	1,43	1,02	4,30	0,61	0,41	0,20
1,84	1,43	1,02	4,30	0,61	0,41	0,20

**ПРИБЫЛЬ /
УБЫТОК ДО
НАЛОГООБЛО-
ЖЕНИЯ****Налог на прибыль**

0,16	0,16	0,16	0,48	0,16	0,16	0,16
0,04	0,08	0,00	0,12	0,04	0,04	0,04

**ЧИСТАЯ
ПРИБЫЛЬ / УБЫТОК**

0,12	0,08	0,16	0,36	0,12	0,12	0,12
------	------	------	-------------	------	------	------

лизингового проекта в 2007 г.

01.07.07	июль	август	сентябрь	01.10.07	октябрь	ноябрь	декабрь	01.01.08
----------	------	--------	----------	----------	---------	--------	---------	----------

242,18	22,58	0,00	0,00	264,76				264,76
242,18	22,58	0,00	0,00	264,76	0,00	0,00	0,00	264,76

5,08	0,85	0,00	0,00	5,93				5,93
1,44	0,00	0,00	0,41	1,85	0,00	0,00	0,31	2,16
6,52	0,85	0,00	0,41	7,78	0,00	0,00	0,31	8,09

235,66	21,73	0,00	-0,41	256,98	0,00	0,00	-0,31	256,67
--------	-------	------	-------	--------	------	------	-------	--------

229,17	20,83	0,00	0,00	250,00				250,00
--------	-------	------	------	--------	--	--	--	--------

6,49	0,90	0,00	-0,41	6,98	0,00	0,00	-0,31	6,67
------	------	------	-------	------	------	------	-------	------

5,53	0,00	0,00	0,00	5,53	0,00	0,00	0,00	5,53
5,53				5,53				5,53

0,96	0,90	0,00	-0,41	1,45	0,00	0,00	-0,31	1,14
0,23	0,22	0,00	-0,10	0,35	0,00	0,00	-0,08	0,27

0,73	0,68	0,00	-0,31	1,10	0,00	0,00	-0,24	0,87
------	------	------	-------	------	------	------	-------	------

Оптимизированный бюджет

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
в 2007 г. (тыс. руб.)**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступления от реализации услуг (с НДС)

Другие поступления

Итого поступлений от операционной
деятельности
**РАСХОДЫ ПО ТЕКУЩЕЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Услуги сторонних организаций

Налог на имущество

Налог на прибыль

НДС

Итого расходов по текущей
деятельности
**Чистые денежные средства по текущей
деятельности**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**РАСХОДЫ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Приобретение основных активов

Итого расходов по инвестиционной
деятельности
**Чистые денежные средства по
инвестиционной деятельности**
**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ФИНАНСОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступление займов и кредитов

Итого поступлений от финансовой
деятельности
**РАСХОДЫ ПО ФИНАНСОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выплаты кредитов и займов

Выплаты процентов по кредитам и займам

Итого расходов по финансовой
деятельности
**Чистые денежные средства по
финансовой деятельности**
**ИЗМЕНЕНИЕ В ДЕНЕЖНЫХ
СРЕДСТВАХ**

Денежные средства на начало периода

Денежные средства на конец периода

январь	февраль	март	апрель	май
--------	---------	------	--------	-----

77,11	52,05	52,58	51,08	26,26
77,11	52,05	52,58	51,08	26,26

1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3,13			0,86	
0,00	0,08	0,08	0,00	0,04
0,00	4,58	7,79	7,87	7,64
4,13	5,66	8,86	9,73	8,68
72,99	46,39	43,71	41,35	17,58

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------	------	------	------	------

73,75	49,17	49,17	49,17	24,58
1,84	1,43	1,02	0,61	0,41
75,59	50,60	50,19	49,78	24,99
-75,59	-50,60	-50,19	-49,78	-24,99
-2,60	-4,21	-6,48	-8,43	-7,42
49,05	46,45	42,24	35,76	27,33
46,45	42,24	35,76	27,33	19,92

лизингового проекта в 2007 г.

июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Всего за год
------	------	--------	----------	---------	--------	---------	--------------

26,70	26,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312,42
							0,00
26,70	26,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312,42

1,00	1,00						7,00
	0,58			0,41		0,31	5,28
0,04	0,04	0,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,48
3,85	3,92	3,91	0,00	0,00	0,00	0,00	39,56
4,89	5,54	4,13	0,00	0,41	0,00	0,31	52,32
21,81	21,10	-4,13	0,00	-0,41	0,00	-0,31	260,09

							0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

							0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

24,58	24,58						295,00
0,20	0,00						5,53
24,79	24,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,53
-24,79	-24,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-300,53
-2,98	-3,48	-4,13	0,00	-0,41	0,00	-0,31	-40,44
19,92	16,94	13,46	9,33	9,33	8,92	8,92	
16,94	13,46	9,33	9,33	8,92	8,92	8,61	

Библиография

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 21 октября 1994 г. Часть вторая от 22 декабря 1995 г.

Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 1. Часть 2. – СПб.: «Издательский дом Грета», 2001.

О финансовой аренде (лизинге). Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

О бухгалтерском учете. Федеральный закон от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

О формах бухгалтерской отчетности организаций. Приказ Минфина РФ от 22 июля 2003 г. № 67н.

План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкция по его применению. Утверждены приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н.

Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/98). Утверждено приказом Минфина РФ от 9 декабря 1998 г. № 60 н.

Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности. Утверждено приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н.

Бакаев А.С. Бухгалтерские термины и определения. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2002.

Бартенев С.А. Экономические теории и школы (история и современность): Курс лекций. – М.: БЕК, 1996.

Безруких П.С. Как работать с новым Планом счетов. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2001.

Белоус А.П. Лизинг в мировой экономике // Международная экономика и международные отношения. – 1998. – № 12.

Бернстайн Л.А. Анализ финансовой отчетности: Пер. с англ. – М.: Финансы и статистика, 1996.

Бланк И.А. Основы финансового менеджмента. В 2-х т. – К.: Ника-центр, 1999.

Блейк Дэс., Аман О. Европейский бухгалтерский учет: Справочник: Пер. с англ. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1997.

Бойко И.П., Иванов В.В. Пути активизации инвестиционной деятельности в современных условиях России // Вестн. С.-Петербургского ун-та; 2001. – Сер. 5. – Экономика. – Вып.4.

Бойко И.П., Рыбаков Ф.Ф. Экономика для юристов: Учебник. – М.: Проспект, 2002.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2003.

Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов: Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 1997.

Бригхем Ю., Гапенски Л. Финансовый менеджмент. Полный курс. В 2-х т.: Пер. с англ./ Под ред. В.В. Ковалева. – СПб.: Экономическая школа, 1997.

Бутынец Ф.Ф., Соколов Я.В., Панков Д.А., Горецкая Л.Л. Бухгалтерский учет в зарубежных странах: Учеб. пособие. – Житомир, 2002.

Бухгалтерский учет: Учебник / А.С. Бакаев, П.С. Безруких, Н.Д. Врублевский и др./ Под ред. П.С. Безруких. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2004.

Ван Хорн Дж. Основы управления финансами: Пер. с англ. /Под ред. И.И. Елисейевой. Гл. ред. серии Я.В. Соколов. – М.: Финансы и статистика, 1996.

Вещунова Н.Л., Фомина Л.Ф. Бухгалтерский учет на предприятиях различных форм собственности: Учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2001.

Газман В.Д. Финансовый лизинг: Учеб. пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2003.

Готовим бухгалтерскую отчетность / М.А. Волович, А.А. Салтыкова, В.Я. Соколов, Л.З. Шнейдман / Под ред. проф. Л.З. Шнейдмана. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2002.

Гражданское право: Учебник. В 3 т. Т. 2. – 4-е изд., перераб. и доп. / Е.Ю. Валявина, И.В. Елисеев и др.; Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, Проспект, 2004.

Елисейева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики: Учебник / Под ред. И.И. Елисейевой. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Захарьина А.В. Договор финансовой аренды (лизинга). Учет. Налоги. Арбитраж: Практическое пособие. – М.: ЗАО ИКЦ «ДИС», 2004.

Змирлов К. Договор найма имущества по нашим законам // Журнал гражданского и уголовного права. – 1884. – № 2.

Инвестиции: Учебник / Под ред. В.В. Ковалева, В.В. Иванова, В.А. Лялина. – М.: Проспект, 2003.

История экономических учений / Под ред. В. Автономова, О. Ананьина, Н. Макашевой : Учеб. пособие. – М.: Инфра-М, 2001.

Каморджанова Н.А., Карташова И.В. Бухгалтерский финансовый учет: Учеб. пособие. – 2-е изд. – СПб.: Изд-во «Питер», 2003.

Кидуэлл Д.С., Петерсон Р.Л., Блэкуэлл Д.У. Финансовые институты, рынки и деньги. Пер. с англ. – СПб.: Изд-во «Питер», 2000.

Ковалев В.В. Финансовый учет и анализ: концептуальные основы. – М.: Финансы и статистика, 2004.

Ковалев В.В. Справедливая стоимость: pro et contra // Финансовый мир. Вып. 1 / Под ред. В.В. Иванова и В.В. Ковалева. – М.: Проспект, 2002.

Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры – М.: Финансы и статистика, 2001.

Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент. – М.: Финансы и статистика, 1999.

Ковалев В.В. Финансовый анализ: Управление капиталом. Выбор инвестиций. Анализ отчетности. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 1997.

Ковалев В.В., Ковалев Вит. В. Финансовая отчетность и ее анализ (основы балансоведения). – М.: Проспект, 2004.

Ковалев В.В., Ковалев Вит. В. Финансы предприятий: Учеб. пособие. – М.: Проспект, 2002.

Ковалев В.В., Патров В.В. Как читать баланс. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Ковалев В.В., Уланов В.А. Курс финансовых вычислений. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Ковалев Вит. В. Особенности учета лизинговых операций в контексте проекта конвергенции учетных систем // Финансовый мир. Вып.2 / Под ред. В.В. Иванова и В.В. Ковалева. – М.: Проспект, 2004.

Ковалев Вит. В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. – М.: Финансы и статистика, 2000.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Отв. ред. О.Н. Садилов. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: Изд. группа Инфра-М – НОРМА, 1997.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный). – 2-е изд., испр. и доп. / Руководитель авторского коллектива и отв.ред. д.э.н., проф. О.Н. Садилов. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: Изд. группа Инфра-М – НОРМА, 1997.

Комментарий к Федеральному закону «О финансовой аренде (лизинге)» / Под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Инфра-М – НОРМА, 2003.

Красноперова О.А. Договор аренды: практическое пособие для бухгалтера. – М.: ООО «Вершина», 2003.

Кутер М.И. Теория бухгалтерского учета: Учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Левкович А.О. Формирование рынка лизинговых услуг. – М.: Издательство деловой и учебной литературы, 2004.

Лихачева О.Н. Финансовое планирование на предприятии: Учеб. пособие – М.: ООО «ТК Велби», 2003.

Международные и российские стандарты бухгалтерского учета: Сравнительный анализ, принципы трансформации, направления реформирования / Под ред. С.А. Николаевой. – М.: Аналитика-Пресс, 2001.

Международные стандарты финансовой отчетности. – М.: Аскери, 1999.

Международные стандарты финансовой отчетности для общественного сектора. – М., 2001.

Милгром П., Робертс Дж. Экономика, организация и менеджмент. В 2-х т.: Пер. с англ. /Под ред. И.И. Елисеевой, В.Л. Тамбовцева. – СПб.: Экономическая школа, 1999.

Мэтьюс М., Перера М. Теория бухгалтерского учета: Учебник: Пер. с англ. – М.: Аудит, ЮНИТИ, 1999.

Мюллер Г., Гернон Х., Мишк Г. Учет: международная перспектива: Пер. с англ. – М.: Финансы и статистика, 1992.

Нидлз Б., Андерсон Х., Колдуэлл Д. Принципы бухгалтерского учета: Пер. с англ. / Под ред. Я.В. Соколова. – М.: Финансы и статистика, 1993.

Нормативная база бухгалтерского учета: Сборник официальных материалов / Предисловие и составление А.С. Бакаева. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2003.

Палий В.Ф. Современный бухгалтерский учет. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2003.

Палий В.Ф. Международные стандарты финансовой отчетности. – М.: Инфра-М, 2002.

Пестржецкий А. О вещном характере найма недвижимых имуществ // Журнал Министерства юстиции. – 1864. – № 3.

План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению. – М.: Информационное агентство ИПБ-БИНФА, 2001.

Победоносцев К.П. Курс гражданского права. – СПб., 1892.

Попов В.М., Ляпунов С.И., Воронова Т.А. Бизнес фирмы и бюджетирование потока денежных средств. – М.: Финансы и статистика, 2003.

Практический аудит: Учеб. пособие / Под ред. проф. Я.В. Соколова. – СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2004.

Принцип Н. Аренда земельных имуществ. – Харьков, 1874.

Пятов М.Л. Применение законодательства в бухгалтерской практике. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2002.

Самуэльсон П. Основания экономического анализа : Пер. с англ./ Под ред. П.А. Ватника. – СПб.: Экономическая школа, 2002.

Сборник Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ 1-19). – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2003.

Словарь по экономике: Пер. с англ./ Под ред. П.А. Ватника. – СПб.: Экономическая школа, 1998.

Соколов Б.И., Соколова С.В. Экономика: Учебник для гуманитариев. – СПб.: Изд. дом «Бизнес-пресса», 2002.

Соколов Я.В. Бухгалтерский учет: от истоков до наших дней: Учеб. пособие для вузов. – М.: Аудит, ЮНИТИ, 1996.

Соколов Я.В. Основы теории бухгалтерского учета. – М.: Финансы и статистика, 2000.

Соколов Я.В., Патров В.В., Карзаева Н.Н. Новый план счетов и основы ведения бухгалтерского учета. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Соколов Я.В., Пятов М.Л. Бухгалтерский учет для руководителей. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2001.

Справочник корреспонденций счетов бухгалтерского учета / Под ред. А.С. Бакаева. – М.: Институт профессиональных бухгалтеров России: Информационное агентство ИПБ-БИНФА, 2002.

Умов В. Договор найма имуществ по Римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. – М., 1872.

Учет по международным стандартам: Учеб. пособие. – 3-е изд., перераб. и доп. / А.М. Гершун, И.В. Аверчев и др.; Под ред. Л.В. Горбатовой. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2003.

Финансовый мир. Выпуск 1 / Под ред. В.В. Иванова и В.В. Ковалева. – М.: Проспект, 2002.

Финансовый мир. Выпуск 2 / Под ред. В.В. Иванова и В.В. Ковалева. – М.: Проспект, 2004.

Финансы: Учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. проф. В.В. Ковалева. – М.: Проспект, 2003.

Хан Д. Планирование и контроль: концепция контроллинга: Пер. с нем. / Под ред. А.А. Турчака, Л.Г. Головача, М.Л. Лукашевича. – М.: Финансы и статистика, 1997.

Харитонова Ю.С. Договор лизинга. – М.: Юрайт-М, 2002.

Хендриксен Е.С., Ван Бреда М.Ф. Теория бухгалтерского учета: Пер. с англ. – М.: Финансы и статистика, 1997.

Хруцкий В.Е., Сизова Т.В., Гамаюнов В.В. Внутрифирменное бюджетирование: Настольная книга по постановке финансового планирования. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Хэй Д., Моррис Д. Теория организации промышленности: В 2 т.: Пер. с англ. / Под ред. А.Г. Слуцкого. – СПб.: Экономическая школа, 1999.

Човушян Э.О. Лизинг в России / Под ред. д.э.н., проф. Б.Г. Дякина. – М.: Дипломатическая академия МИД РФ, 1999.

Шарп У.Ф., Александер Г.Дж., Бэйли Дж. Инвестиции: Пер. с англ. – М.: Инфра-М, 1997.

Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). – М.: Фирма «СПАРК», 1995.

Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права (по изданию 1914 г.). – М.: Фирма «СПАРК», 1994.

Шнейдман Л.З. Как пользоваться МСФО. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2003.

Шнейдман Л.З. Рекомендации по переходу на новый план счетов. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2000.

Шумпетер Й.А. История экономического анализа: В 3-х т.: Пер. с англ. / Под ред. В.С. Автономова. – СПб.: Экономическая школа, 2001.

Экономикс: Англо-русский словарь-справочник / Э. Долан, Б.И. Домненко. – М.: Лазурь, 1994.

Belkaoui A.R. Accounting Theory, 3-rd ed. – Academic Press Ltd, 1992.

Comparative International Accounting, 3-ed. / Edited by C.Nobes and R.Parker. – Prentice Hall, Inc., 1991.

Edwards J. A History of Financial Accounting. – Routledge, 1989.

GAAP: Interpretation and Application. – Patrick R. Delaney, James R. Adler. – John Wiley & Sons, Inc., 1988.

Hawkins D. Corporate Financial Reporting and Analysis: Text and Cases. 3-rd ed. – Irwin, Homewood, Illinois, 1986.

Kaplan R., Atkinson A. Advanced Management Accounting. 2-nd ed. – Prentice Hall, Inc., 1989.

Keon A.J., Martin J.D., Petty J. W., Scott, Jr. D.F. Financial Management: Principles and Applications, 9-th ed. – Prentice Hall, 2002.

Kieso D., Weygandt J. Intermediate Accounting, 6-th ed. – John Wiley & Sons, Inc., 1989.

Lewis R., Pendrill D. Advanced Financial Accounting. 7-th ed. – Prentice Hall, Inc., 2004.

Parker R.H. Macmillan Dictionary of Accounting. 2-nd ed. – The Macmillan Press LTD, 1992.

Short D., Welsch G. Fundamentals of Financial Accounting. 6-th ed. – Irwin, Homewood, IL, 1990.

Siegel J.G., Shim J.K. Dictionary of Accounting Terms. – Barron's, New York, 1987.

Taylor P., Underdown B. Advanced Financial Accounting. – Butterworth-Heinemann Ltd, Oxford, 1993.

The IASC-U.S. Comparison Project: a report on the similarities and differences between IASC Standards and U.S. GAAP. – FASB, 1996.

The History of Accounting: An International Encyclopedia / Edited by M. Chatfield, R. Vangermeersch. – Garland Publishing, Inc., 1996.

Welsh G.A., Zlatkovich C.T. Intermediate Accounting. 8-th ed. – Richard D. Irwin, Inc., 1989.

White G.I., Sondhi A.C., Fried D. The Analysis and Use of Financial Statements. – John Wiley & Sons, Inc., 1994.

Оглавление

Введение	3
Глава 1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ	11
1.1. Экономико-правовое содержание арендных операций.....	11
1.2. Категория аренды в российском гражданском праве: историческая ретроспектива	21
1.3. Современное состояние в правовом регулировании арендных отношений	41
1.3.1. Общие вопросы регулирования арендных операций	41
1.3.2. Договор проката	55
1.3.3. Аренда транспортных средств	56
1.3.4. Аренда зданий и сооружений	57
1.3.5. Аренда предприятий	61
1.4. Лизинг в системе арендных отношений	62
1.4.1. Сущность лизинга	62
1.4.2. Экономико-правовые основы лизинговых отношений в России	69
1.4.3. Общие принципы регулирования лизинговых операций	73
1.4.4. Стороны договора лизинга	81
1.4.5. Права и обязанности сторон по договору лизинга ...	84
Глава 2. УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ АРЕНДНЫХ И ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ	91
2.1. Методология бухгалтерского учета операций текущей аренды	91
2.1.1. Бухгалтерский учет операций текущей аренды у организации-арендодателя	94
2.1.1.1. Учет сданного в аренду имущества	94
2.1.1.2. Учет расчетов по договору аренды	95
2.1.1.3. Учет ремонта и осуществления капиталь- ных вложений в арендованное имущество	100

2.1.1.4. Учет аренды предприятия как имущественного комплекса	102
2.1.1.5. Учет выкупа (возврата) арендованного имущества	104
2.1.2. Бухгалтерский учет операций текущей аренды у организации-арендатора	110
2.1.2.1. Учет полученного в аренду имущества	110
2.1.2.2. Учет расчетов по договору аренды	111
2.1.2.3. Учет ремонта и капитальных вложений в арендованное имущество	116
2.1.2.4. Учет аренды предприятия как имущественного комплекса	118
2.1.2.5. Учет выкупа (возврата) арендованного имущества	119
2.2. Методология бухгалтерского учета лизинговых операций	123
2.2.1. Базовые регулятивы	123
2.2.2. Бухгалтерский учет лизинговых операций у лизингодателя	128
2.2.3. Бухгалтерский учет лизинговых операций у лизингополучателя	132
2.2.4. Логика вариантов оценки лизингового имущества	135
2.3. Особенности налогообложения операций по учету аренды и лизинга	149
2.3.1. Налогообложение арендованного имущества	151
2.3.2. Техническая эксплуатация и осуществление капитальных вложений в арендованное имущество в контексте налогообложения	152
2.3.3. Особенности налогообложения арендных платежей	154
2.3.4. Особенности налогообложения при договорах аренды, заключаемых с физическими лицами	158
2.3.5. Некоторые вопросы налогообложения лизинговых операций	160
2.4. Проблемы учета и налогообложения отдельных видов арендных и лизинговых операций	164
2.4.1. Учет досрочного выкупа объекта лизинга	164
2.4.1.1. Бухгалтерский учет и налоговые последствия досрочного выкупа у лизингодателя ...	165

2.4.1.2. Бухгалтерский учет и налоговые последствия досрочного выкупа у лизингополучателя	172
2.4.2. Учет условных обязательств арендатора (лизингополучателя)	177
2.4.3. О некоторых вопросах учета возвратного лизинга	187
Глава 3. ОЦЕНКА И АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ	195
3.1. Методики расчета величины лизинговых платежей	195
3.1.1. Типовой подход к расчету лизинговых платежей и его модификация	196
3.1.2. Расчет величины лизинговых платежей с использованием дисконтных оценок	206
3.2. Анализ эффективности лизинговых операций	227
3.2.1. Лизинг как источник финансирования	229
3.2.2. Лизинг как инвестиционная деятельность	241
3.2.3. Обоснование целесообразности приобретения имущества путем сравнительного анализа альтернативных затрат	247
3.3. Альтернативная форма применения лизинга и ее эффективность	258
Глава 4. АРЕНДНЫЕ И ЛИЗИНГОВЫЕ ОПЕРАЦИИ В МЕЖДУНАРОДНОМ КОНТЕКСТЕ	274
4.1. Особенности учета арендных и лизинговых операций в экономически развитых странах	274
4.1.1. Логика разграничения финансовой и операционной аренды	274
4.1.2. Аренда в международных стандартах финансовой отчетности	281
4.1.3. Аренда в стандартах учета США и Великобритании	287
4.1.4. Соотношение российского и западных подходов к классификации аренды	295
4.2. Вопросы сопоставимости учетных данных арендных и лизинговых операций в отечественной и западной моделях учета	301

4.2.1. Концепция достоверности и непредвзятости	302
4.2.2. МСФО и российское бухгалтерское законодательство: проблема сопоставимости финансового положения лизингодателя	306
4.2.3. МСФО и российское бухгалтерское законодательство: проблема сопоставимости финансового результата лизингодателя	311
4.2.4. Причины несопоставимости учетных данных	318
4.3. Проблема трансформации отчетности в соответствии с требованиями МСФО	321
4.3.1. Логика действий по осуществлению трансформации отчетности	321
4.3.2. Процедура трансформации отчетности («от баланса до баланса»)	332
Глава 5. БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В ЛИЗИНГОВОЙ КОМПАНИИ	345
5.1. Бюджетирование потока денежных средств	345
5.2. Оптимизация бюджета лизингового проекта с помощью механизма двойной записи	358
5.2.1. Этапы и процедура бюджетирования	358
5.2.2. Оптимизация процесса бюджетирования	367
Заключение	381
Глоссарий	387
Приложения	412
1. Общие условия договора аренды	412
2. Характеристика договоров по прокату и аренде имущества	414
3. Характеристика договоров по аренде транспортных средств	415
4. Характеристика договоров аренды предприятий и лизинга	416
5. Конвенция <i>UNIDRUA</i> о международном финансовом лизинге	418
6. Классификация арендных сделок с позиции бухгалтерского учета в некоторых экономически развитых странах	431

7. Схема корреспонденций счетов по учету текущей аренды арендодателем	432
8. Схема корреспонденций счетов по учету текущей аренды арендатором	438
9. Схема корреспонденций счетов по учету лизинга лизингодателем	441
10. Схема корреспонденций счетов по учету лизинга лизингополучателем	445
11. Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей	450
12. Бюджет лизингового проекта в 2005 г. (баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств)	464
13. Бюджет лизингового проекта в 2006 г. (баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств)	470
14. Бюджет лизингового проекта в 2007 г. (баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств)	476
15. Оптимизированный бюджет лизингового проекта в 2005 г. (баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств)	482
16. Оптимизированный бюджет лизингового проекта в 2006 г. (баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств)	488
17. Оптимизированный бюджет лизингового проекта в 2007 г. (баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств)	494
Библиография	500

Научное издание

Ковалев Виталий Валерьевич

**УЧЕТ, АНАЛИЗ И БЮДЖЕТИРОВАНИЕ
ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ:
ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА**

Ведущий редактор *М.М. Засыпкина*
Младший редактор *И.П. Ёлкина*
Художественный редактор *Н.А. Щепетнова*
Технический редактор *Т.С. Маринина*
Корректоры *Г.Д. Кузнецова, Н.П. Сперанская*
Компьютерная верстка *О.В. Фортунатовой*
Обложка художника *А.А. Умуркулова*

ИБ № 4389

Подписано в печать 11.10.2004. Формат 60x88/16
Гарнитура «Times New Roman». Печать офсетная
Усл. печ. л. 31,36. Тираж 3000 экз. Заказ «С» 222

Издательство «Финансы и статистика»
101000, Москва, ул. Покровка, 7
Телефон (095) 925-35-02, факс (095) 925-09-57
E-mail: mail@finstat.ru <http://www.finstat.ru>

ГП Псковской области
«Великолукская городская типография»
Комитета по средствам массовой информации
182100, Великие Луки, ул. Полиграфистов, 78/12
Тел./факс: (811-53) 3-62-95
E-mail: VTL@MART.RU