

ОСОБЕННОСТИ ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА В ОРГАНИЗАЦИЯХ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ФСБУ 25/2018 «БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ АРЕНДЫ»

А. А. Ремизова

Омский государственный аграрный университет, Омск, Россия

С. А. Нардина

Омский государственный аграрный университет, Омск, Россия

В существующих реалиях происходят трансформации нормативного регулирования российского бухгалтерского учета, в результате которых национальные стандарты актуализируются в соответствии с международными требованиями. Разработка и принятие «Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"» является одним из этапов такой трансформации. В статье авторами проанализированы фундаментальные аспекты организации учета операций по аренде имущества в организациях. Рассмотрены требования к информации в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности хозяйствующего субъекта, определенные федеральным стандартом, а также порядок оценки активов и обязательств в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Подвергнут анализу порядок определения первоначальной стоимости объекта аренды, его рыночной и справедливой стоимости. Методологическая база исследования включает критический анализ и обобщение нормативных актов, регулирующих данный участок учета в российской и международной практике. Представлена пошаговая инструкция применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в учете имущества у арендатора и арендодателя.

Ключевые слова: аренда, справедливая стоимость, объект учета аренды, арендные платежи, дисконтирование.

У хозяйствующих субъектов далеко не всегда имеется в собственности имущество, необходимое для осуществления предпринимательской деятельности. В таком случае он может прибегнуть к аренде требуемого актива. В ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»¹ (далее – ФСБУ 25/2018 или Стандарт) представлены требования к информации об объектах учета при аренде имущества. Как отмечают И. А. Лисовская и Н. Г. Трапезникова, принятие данного нормативного документа, определившего еди-

ную модель учета предметов аренды применительно к операционной аренде (субаренде) и финансовой аренде (лизингу), установившего обновленный порядок учета как у арендатора, так и у арендодателя, позволит решить существующие методические проблемы данного участка бухгалтерского учета [1].

В соответствии с требованиями п. 5 ФСБУ 25/2018 объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении условий, представленных на рисунке 1.

¹ ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»: Федеральный стандарт бухгалтерского учета утвержден приказом Минфина РФ от 16 октября 2018 г. № 208н (действ. с 07.08.2022 г. в ред. Приказа Минфина России от 29.06.2022 г. № 101н). Стандарт устанавливает требования к формированию в бухгалтерском учете (БУ) организаций информации об объектах БУ при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества, допустимые способы ведения БУ таких объектов, состав и содержание указанной информации, раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности организаций. Стандарт применяется сторонами договоров аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление арендодателем (лизингодателем, правообладателем) за плату арендатору (лизингополучателю, пользователю) имущества во временное пользование. Стандарт применяется вне зависимости от наличия в договорах финансовой аренды (лизинга) и иных сходных договорах условий, в соответствии с которыми имущество, предоставляемое за плату во временное пользование в целом или отдельно по каждой из частей, учитывается на балансе арендодателя или арендатора.

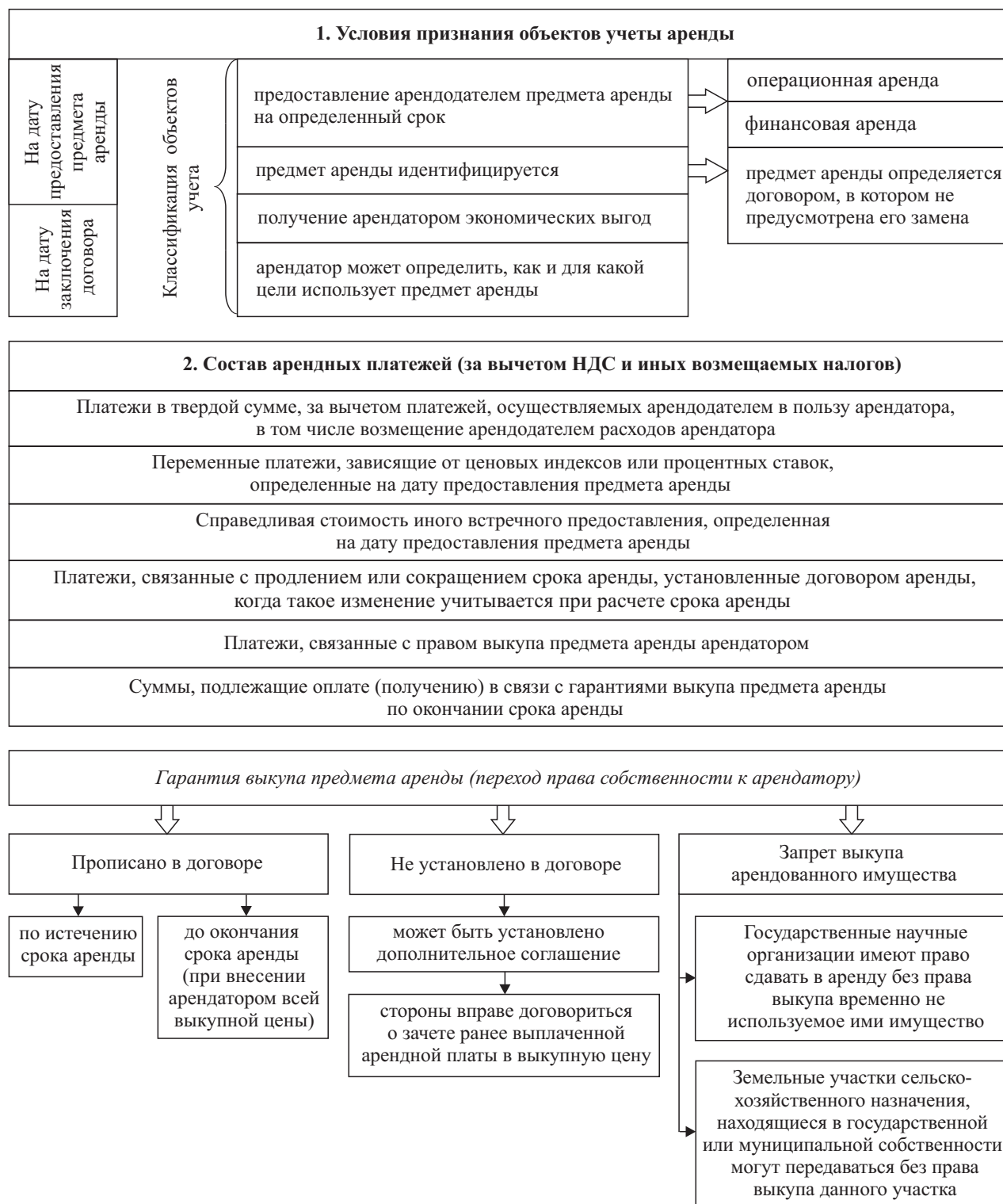


Рис. 1. Иллюстрация условий идентификации актива в качестве объекта аренды и состава арендных платежей в соответствии с требованиями ФСБУ 25/18

Анализу основных положений Стандарта посвящены работы различных авторов. О. А. Солдаткина [2] анализирует требования к учету и отчетности у арендатора и арендодателя в соответствии с российскими и международными стандартами. Сравнительный анализ ФСБУ 25/2018 и МСФО (IFRS) 16 для определения сходства и различия

требований к учету объектов, возникающих из договоров аренды, представлен и у Г. И. Алексеевой, которая отмечает, что в данных стандартах отличия «не являются существенными и демонстрируют идентичность российских правил бухгалтерского учета договоров аренды и требований МСФО в ключевых аспектах» [3].

В общем случае стандарт должны применять все организации, которые заключили договоры, связанные с предоставлением имущества во временное пользование. Это касается как коммерческих организаций, так и некоммерческих. При этом следует отметить, что стандарт не может быть применим при аренде следующих видов имущества: «а) недр земли, которые арендуют для геологоразведки и добычи полезных ископаемых; б) объектов интеллектуальной собственности, товарных знаков, знаков обслуживания и материальных носителей, на которых они находятся; в) объектов концессионного соглашения» (п. 3 Стандарта).

Арендные платежи, состав и характеристика которых отражены на рисунке 1, делятся на два блока: фиксированные (в твердой сумме) и переменные. Надо сказать, что Стандарт не дает пояснений или примеров, которые бы уточняли, что понимается под переменными арендными платежами. Сравнительная характеристика определения состава арендных платежей в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 и МСФО 16 «Аренда» представлена в нижеприведенной таблице.

Как уже было отмечено, кроме фиксированных платежей в состав арендной платы включаются переменные платежи, определенные на дату предоставления актива в аренду и зависящие от ценовых индексов или процентных ставок. Пояснение

данного пункта представлено в МСФО (IFRS) 16 «Аренда»².

Также в стандарте прописано, что в состав арендных платежей включается справедливая стоимость иного встречного представления³. М. А. Городилов и А. А. Радевич в своей работе указывают, что в настоящее время в литературе нет однозначного ответа по соотношению понятий «рыночная» и «справедливая» стоимость. Авторы считают, что данные определения являются разными видами оценок и дают собственное определение справедливой стоимости, под которой понимают «стоимость, определяющую количественный и качественный аспекты оценки исследуемого объекта, которая формируется в условиях полной информированности и отсутствия заинтересованности сторон, существующих на активном рынке» [4].

Как отмечают И. А. Лисовская и Н. Г. Трапезникова, понятие «справедливая стоимость», ранее (до введения в действие рассматриваемого Стандарта⁴) не применяемое в российских нормативных документах, распространено в международных стандартах учета и отчетности. Авторы отмечают, что «вопросы, связанные с оценкой справедливой стоимости, представляют собой самостоятельную непростую задачу», поэтому бухгалтеру необходимо освоить ряд международных стандартов [5].

**Содержание МСФО (IFRS) 16 и ФСБУ 25/2018
в контексте определения состава арендных платежей**

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»		ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»	
Фиксированные платежи	сумма денежных средств, уплаченная арендатором за право пользования предметом аренды в соответствии с условиями договора, не включающая переменные платежи	Платежи, определенные в твердой сумме	сумма денежных средств, уплаченная арендатором в счет погашения задолженности единовременно или периодически, не включающая платежи арендодателя в пользу арендатора
	обязательный уплате платеж, который может предусматривать вариативность по форме		
Переменные арендные платежи	часть арендной платы, оплачиваемая в течение срока договора аренды арендатором, которая после начала аренды может варьироваться из-за изменчивости обстоятельств и фактов аренды, кроме течения времени	—	—
Переменные платежи, зависящие от индекса или ставки		Величина переменных платежей, которые определены на дату предоставления имущества в аренду и зависящие от индексов или процентных ставок	

² В соответствии с п. 28 МСФО (IFRS) 16 «Аренда» «...переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, включают в себя, платежи, привязанные к индексу потребительских цен, платежи, привязанные к базовой процентной ставке (например, LIBOR), или платежи, которые варьируются в зависимости от изменений рыночных арендных ставок». URL: <https://www.1gl.ru/#/document/99/420368387> (дата обращения: 23.08.2022).

³ Согласно требованиям МСФО (IFRS) 16 «Аренда», под справедливой стоимостью у арендодателя понимается сумма, на которую можно обменять актив или погасить обязательство в сделке между хорошо осведомленными независимыми сторонами, желающими совершить данную сделку.

⁴ В тексте рассматриваемого Стандарта ФСБУ 25/2018 указано, что для целей Стандарта справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 16 «Аренда», введенном в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 11 июля 2016 г. N 111н, другими МСФО и Разъяснениями Международных стандартов финансовой отчетности, принимаемыми Фондом Международных стандартов финансовой отчетности, введенными в действие на территории РФ, в порядке, установленном законодательством РФ.

Т. Ю. Дружиловская и Э. С. Дружиловская отмечают, что «нечеткость регламентаций стандарта в отношении справедливой стоимости может привести к неодинаковому определению ее величины в практической деятельности организаций» [6]. Авторы также обращают внимание на то, что ФСБУ 25/2018 не лишен недостатков и среди проблемных аспектов регламентаций данного Стандарта выделяют проблемы, связанные с терминологическим аппаратом стандарта, в частности, они отмечают, что «стандарт вводит ряд понятий, определенных, которые не приводились ранее в отечественных нормативных документах по бухгалтерскому учету»; авторы к ним относят такие термины, как: «предмет аренды; право пользования активом; встречное обязательство; обязательство по аренде; негарантированная ликвидационная стоимость предмета аренды; субаренда; начисляемые по обязательству по аренде проценты; инвестиция в аренду; проценты, начисляемые по инвестиции в аренду». Авторы также обращают внимание на тот факт, что российский стандарт ФСБУ 25/2018 не включает перечень определений применяемых терминов в отличие от международного стандарта МСФО (IFRS) 16 [6].

Н. Н. Шабанникова в своей статье также отмечает, что отсутствие единого алгоритма определения справедливой стоимости может привести к искажению суммы арендных обязательств из-за применения различных подходов к расчету суммы пла-

тежей [7]. А. Л. Селихова и Д. В. Куницын также поясняют, что данное понятие является одним из дискуссионных вопросов. Авторы считают, что стоимость, определенная различными оценщиками из-за отсутствия (единства) нормативно-правовой и методической базы, может значительно отличаться [8].

При заключении договора аренды имущества необходимо помнить, что на часть объектов аренды установлен запрет на выкуп арендованного имущества. Пояснение данного пункта представлено в Гражданском кодексе РФ⁵. Также в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ⁶ с согласия собственника научные организации могут сдавать в аренду неиспользуемое ими имущество (в том числе недвижимое), которое находится в федеральной собственности, без права его выкупа. В данном случае размер арендной платы зависит от средней величины арендной платы актива (не может быть ниже) в местах расположения данных научных организаций.

Также без права выкупа арендуемого земельного участка во временное пользование могут сдаваться земельные участки сельскохозяйственного назначения. Согласно требованиям Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»⁷, данные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться субъектам, представленным на рис. 2.

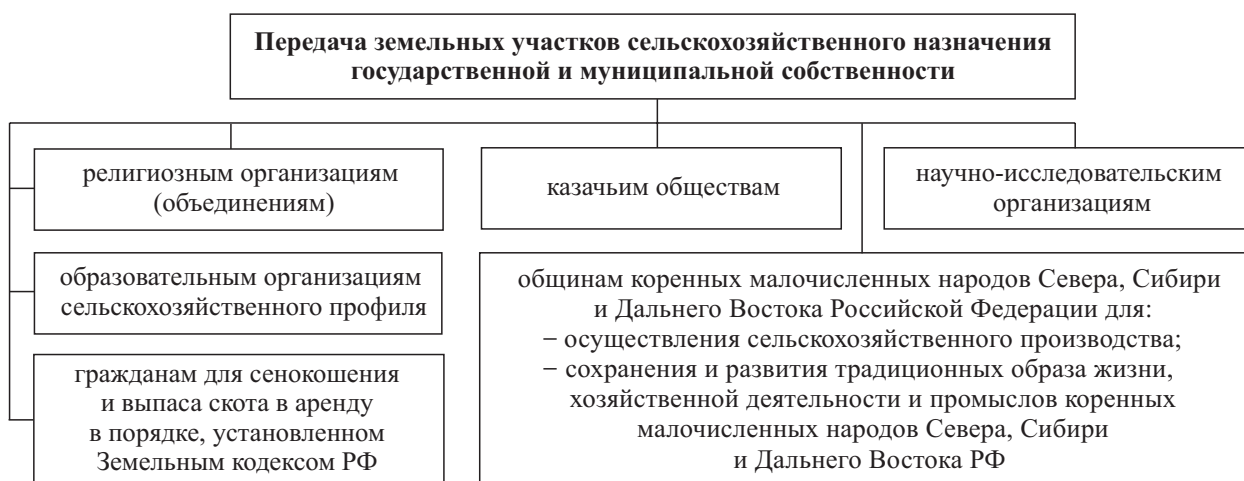


Рис. 2. Перечень субъектов, которым могут передаваться земельные участки сельскохозяйственного назначения в соответствии с требованиями Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

⁵ В статье 624 «Выкуп арендованного имущества» ГК РФ (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 1 июля 2021 г., с изм. от 8 июля 2021 г.) отмечено, что отдельными нормативными документами могут быть установлены случаи запрещения выкупа предоставленного имущества.

⁶ Речь идет о Федеральном законе Рос. Федерации «О науке и государственной научно-технической политике» от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ (в ред. от 2 июля 2021 г.).

⁷ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федер. закон Рос. Федерации от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (в ред. от 28 июня 2021 г.).

При ведении бухгалтерского учета операций, связанных с арендой, арендатор не разделяет ее на операционную и финансовую и может вести учет по-старому, не применяя требования п. 11 и п. 12 ФСБУ 25/18 (рис. 3).

Исходя из требований рациональности (п. 7.2 ПБУ 1/08), хозяйствующий субъект может закрепить в учетной политике учет имущества, полученного в аренду, на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства». В данном случае размер арендной платы учитывается на счетах учета затрат.

В соответствии с п. 10 ФСБУ 25/2018 по арендованному имуществу начисляется амортизация

тем же методом, что и по собственным основным средствам. Если у арендатора не выполняются условия, представленные в п. 11 и п. 12 ФСБУ 25/2018, то на дату получения арендованного имущества он признает предмет аренды в качестве права пользования активом. Одновременно с учетом права пользования активом организация учитывает приведенную стоимость будущих арендных платежей (обязательство по аренде) [9]. Данные величины отражают сумму арендных платежей, которая будет уплачена в будущем. Право пользования активом арендатор учитывает по фактической стоимости, которая формируется из величин, представленных на рис. 4.



Рис. 3. Условия, при которых можно не признавать имущество правом пользования активом (не признавать обязательство) в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018

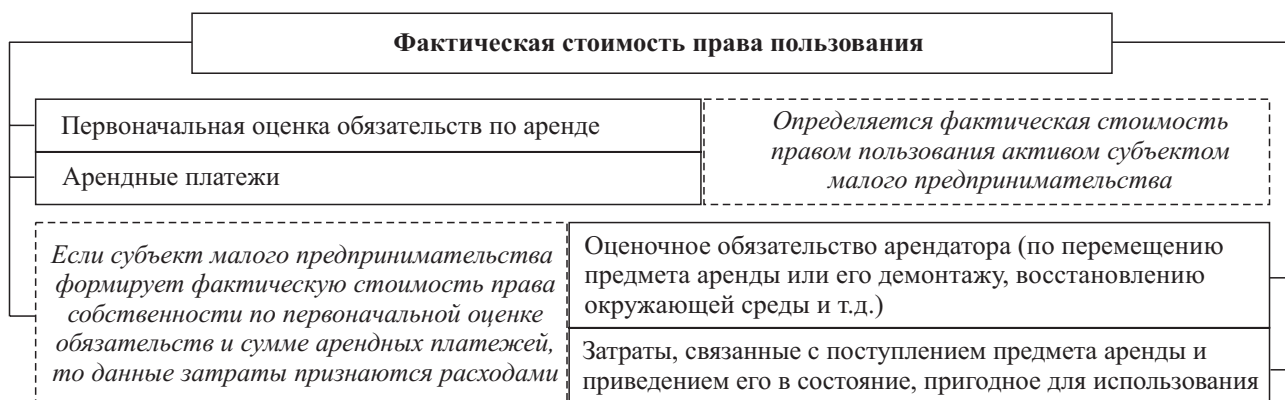


Рис. 4. Иллюстрация порядка определения фактической стоимости права пользования арендатором

Обязательство по аренде определяется «как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей»⁸. Дисконтирование осуществляется с целью доведения фактической стоимости предмета аренды до справедливой. То есть, применяя в расчетах ставку дисконтирования можно определить будущую цену денег к их текущей сумме (на текущую дату). Если арендатор не может определить ставку дисконтирования, то применяет ставку привлечения заемных средств (которые он получает или мог бы привлечь) на срок заключения договора аренды. Если по условиям договора не предусмотрено, что актив по окончании его действия перейдет в собственность арендатору, то срок полезного использования права пользования активом приравнивается к сроку заключенного договора аренды [10].

Дисконтированная стоимость меньше суммы, определенной в договоре аренды, поэтому хозяйствующий субъект должен в своем учете увеличить обязательство по аренде на ставку дисконтирования, которая зависит от периодичности внесения арендной платы. В результате дисконтирования по окончании срока аренды будет учтена сумма, равная сумме арендных платежей.

При учете арендованного имущества необходимо помнить, что посредством начисления амортизации погашается стоимость права пользования (за исключением не амортизируемого имущества). На сумму перечисленных арендных платежей в бухгалтерском учете отражается уменьшение величины обязательств по аренде.

В действующем плане счетов⁹ нет счета, на котором можно было бы учитывать право пользования активом. По мнению авторов, хозяйствующий субъект может применять нормы Приказа Минфина № 15¹⁰, согласно которому право пользования активом можно отразить на счете учета капитальных вложений, а затем перевести его на отдельный субсчет учета основных средств, а обязательство учитывать на счете расчетов с прочими дебиторами и кредиторами.

Рассмотрим алгоритм учета арендованного имущества в соответствии с требованиями федерального стандарта (рис. 5).

В представленном алгоритме арендатор не является субъектом малого предпринимательства¹¹, то есть не может применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, поэтому ведет учет аренды с применением дисконтирования. Как отмечает С. В. Широкова, после принятия к учету объекта аренды ежемесячно начисляются проценты, которые увеличивают сумму обязательств по аренде¹². Текущая приведенная стоимость одного будущего денежного потока рассчитывается по формуле, представленной в Рекомендациях Р-65/2015-КпР «Ставка дисконтирования»¹³.

Если бухгалтерский учет ведется в системе «1С», то начисление процентов осуществляется на основании «Справки-расчета начисленных процентов»¹⁴, которая в системе формируется на основании документа «Поступление в аренду». В справке отражается стоимость обязательств (которая рассчитывается дисконтированием графика будущих платежей), сумма платежа по графику и сумма процентных расходов в соответствии со ставкой дисконтирования. После принятия объекта аренды к учету необходимо ежемесячно отражать регулярные арендные платежи. Для этого в бухгалтерской программе предусмотрен документ «Поступление (акты, накладные, УПД)». Расчет расходов осуществляется в Справках-расчетах «Признание расходов по основным средствам, поступившим в аренду» и «Начисление процентных расходов».

По истечении срока договора аренды ППА будет полностью самортизировано, обязательство по аренде погашено, в учете отражены следующие операции:

Дебет 01 «Выбытие» Кредит 01 «Субсчет учета права пользования основными средствами» – 980 172,81 руб. – списана стоимость права пользования активом.

Дебет 02 «Амортизация основных средств» Кредит 01 «Выбытие» – 980 172,81 руб. – списана амортизация.

⁸ В соответствии с п. 15 ФСБУ 15/2018 приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. URL: https://minfin.gov.ru/ru/document/?id_4=133540-federalnyi_standart_bukhgalterskogo_ucheta_fsbu_252018_bukhgalterskii_uchet_arendy (дата обращения: 28.08.2022).

⁹ Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению: Приказ Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н (ред. от 08.11.2010).

¹⁰ В данном случае речь идет о Приказе Минфина РФ от 17 февраля 1997 г. № 15 (в ред. от 23 января 2001 г.) «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» (дата обращения: 14.09.2021).

¹¹ Предполагается, что арендатор не является субъектом малого предпринимательства и не вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и формирования бухгалтерской отчетности, которые отражены в Информации Минфина России № ПЗ-3/2015 «Об упрощенной системе бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности». URL: <https://base.garant.ru/71060060> (дата обращения: 26.09.2021).

¹² Как в учете арендатора, применяющего ФСБУ 25/2018, отражаются операции по аренде основных средств / Консультации эксперта С.В. Широковой // Материал из СПС КонсультантПлюс (номер в ИБ – 20631) (дата обращения: 14.09.2021).

¹³ Текущая приведенная стоимость будущего денежного потока рассчитывается по формулам, представленных в Рекомендациях Р-65/2015-КпР «Ставка дисконтирования». URL: http://bmcenter.ru/Files/R-KpT-Opredeleniye_stavki_diskontirovaniya (дата обращения: 14.09.2021).

¹⁴ Публикация «ФСБУ 25/2018: учет аренды» в «1С:Бухгалтерии 8» от 14 мая 2021 г. URL: <https://buh.ru/articles/documets/129545/> (дата обращения: 29.09.2021).

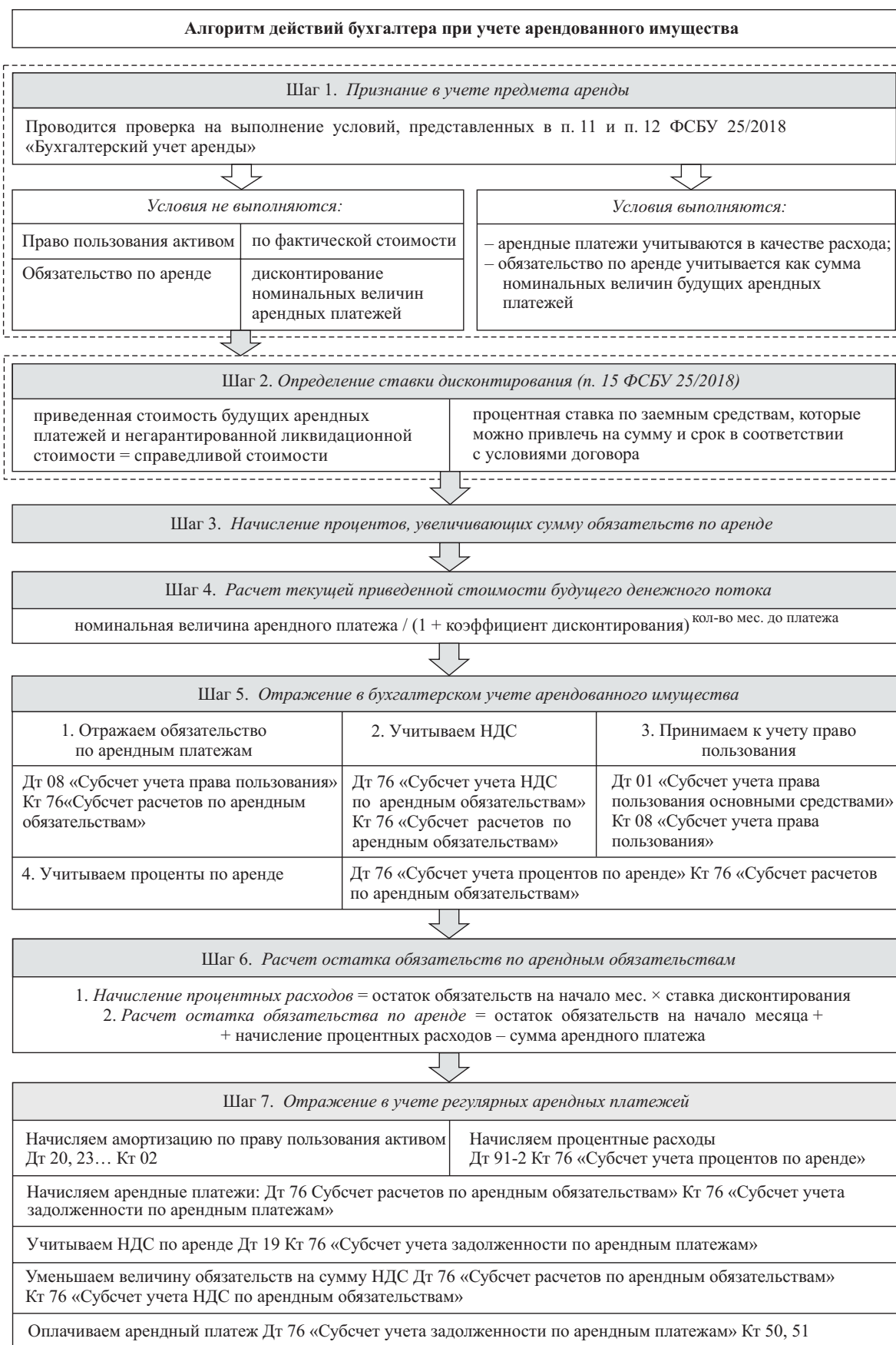


Рис. 5. Алгоритм действий бухгалтера при учете арендованного имущества в соответствии с требованиями ФСБУ 25/18

Т. Ю. Дружиловская и Э. С. Дружиловская отмечают, что «отечественный стандарт не копирует международный аналог», но применяют единые подходы к учету арендованного имущества у арендодателя в зависимости от вида аренды [6].

При операционной аренде у арендодателя сохраняется право собственности на актив, имущество, переданное в аренду, учитывается в составе основных средств, происходит периодическое признание дохода¹⁵.

При финансовой аренде¹⁶ арендатору переходят все риски и выгоды от использования актива, на дату передачи предмета аренды арендодатель отражает в учете чистую стоимость инвестиций в аренду посредством дисконтирования валовой стоимости инвестиций в аренду по процентной ставке. Данная величина увеличивается на сумму начисленных процентов после предоставления актива арендатору.

Перечень условий, при любом из которых аренда считается финансовой, также не различается в названных стандартах.

При реализации договора по финансовой аренде (лизингу) на практике возникает достаточно много ситуаций, которые рассмотрены в Инструктивном материале «Бухгалтерский учет аренды у арендатора» (на примере финансовой аренды (лизинга), при условии, что имущество в целях налогового учета отражено у лизингодателя), подготовленном Объединенной лизинговой ассоциацией¹⁷.

В бухгалтерском учете арендатор на дату передачи основных средств в аренду кредитует счет учета имущества, предоставляемого в аренду, субсчет учета имущества в организации (в зависимости от того, является это основным или прочим видом деятельности). Одновременно по дебету счета учета имущества, субсчета актива, переданного в аренду, отражается увеличение суммы актива, находящегося в аренде¹⁸. Алгоритм учета арендованного имущества у арендодателя представлен на рисунке 6.

Алгоритм учета имущества у арендодателя

Шаг 1. Учет арендованного имущества

1. *Выбытие основных средств, переданных в аренду (при передаче предмета аренды)*
Дебет 01 субсчет «Выбытия ОС», 03 субсчет «Выбытия имущества» Кредит 01 «Основные средства», 03 «Доходные вложения в материальные ценности»
2. *Списывается сумма начисленной амортизации по имуществу, переданному в аренду*
Дебет 02 «Амортизация» Кредит 01 субсчет «Выбытия ОС», 03 субсчет «Выбытия имущества»
3. *Отражается чистая стоимость инвестиций в аренду в результате передачи имущества*
Дебет 76 «Субсчет учета чистой стоимости инвестиций в аренду» Кредит субсчет «Выбытия ОС», 03 субсчет «Выбытия имущества»

Шаг 2. Учет регулярных арендных платежей

1. *Поступление денежных средств от арендатора*
Дебет 51 «Расчетные счета», 50 «Касса» Кредит 76 «Субсчет учета расчетов с арендаторами»
2. *Зачтены арендные платежи (в счет уменьшения чистой стоимости инвестиции в аренду без учета НДС)*
Дебет 76 «Субсчет учета расчетов с арендаторами» Кредит 76 «Субсчет учета чистой стоимости инвестиций в аренду»
3. *Начислен НДС по аренде*
Дебет 76 «Субсчет учета расчетов с арендаторами» Кредит 68 «Субсчет учета НДС»
4. *Начислены проценты*
Дебет 76 «Субсчет учета чистой стоимости инвестиций в аренду» Кредит 90-1 «Выручка», 91-1 «Прочие доходы»

Рис. 6. Алгоритм учета арендованного имущества у арендодателя в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018

¹⁵ Публикация «Новая методология учета аренды: проект ФСБУ «Учет аренды» для арендодателя» от 29 ноября 2017 г. URL: <https://buh.ru/articles/documents/62203/> (дата обращения: 26.09.2021).

¹⁶ Перечень условий, при любом из которых аренда считается финансовой, также не различается в стандартах ФСБУ 25/2018 и МСФО (IFRS) 16. (дата обращения: 26.09.2021).

¹⁷ Сайт Объединенной лизинговой ассоциации. URL: https://assocleasing.ru/files/File/Instruktaz_FSBULD.pdf. (дата обращения: 26.09.2021).

¹⁸ Публикация «Как меняется учет аренды: анализируем ФСБУ 25/2018». URL: <https://kontur.ru/articles/5657> (дата обращения: 30.08.2022).

Подчеркнем, что подход, применяемый арендодателем, должен учитывать порядок использования полученных выгод от предмета аренды. В Стандарте не раскрывается информация о том, что понимается под систематическим подходом, однако, в п. 81 МСФО (IFRS) 16 «Аренда» сказано, что арендодатель применяет другой систематический подход (а не признает арендные платежи в качестве дохода линейно), если он более адекватно отражает график уменьшения выгод от использования актива.

Для того чтобы начать переход к применению Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», хозяйствующий субъект должен принять решение по каждому договору в отдельности. Арендодатель определяет, какие договоры относятся к финансовой аренде, а какие к операционной; рассматривает, можно ли применять упрощенные способы учета. То есть данный процесс является достаточно трудоемким по объемам вносимых изменений. При применении Стандарта необходимо помнить, что последствия внесения изменений в Учетную политику организации отражаются ретроспективно. Исключение составляет применение арендатором в разрезе каждого договора аренды единовременного признания права пользования активом или обязательств по аренде с отнесением полученных разниц на нераспределенную прибыль.

Литература

1. Лисовская И. А., Трапезникова Н. Г. ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»: учет у арендодателя // Бухучет в строительных организациях. 2019. № 9. С. 30–40.
2. Солдаткина О. А. Учет аренды: МСФО (IFRS) 16 и ФСБУ 25/2018 // Экономика и предпринимательство. 2019. № 1 (102). С. 1146–1149.
3. Алексеева Г. И. Учет аренды в условиях стандартизации бухгалтерского учета как методологии

развития учетно-контрольных процессов // Международный бухгалтерский учет. 2019. Т. 22, № 4 (454). С. 379–392. DOI: 10.24891/ia.22.4.379.

4. Городилов М. А., Радевич А. А. Об определении понятия «справедливая стоимость» для целей применения МСФО // Международный бухгалтерский учет. 2021. № 5 (479). С. 575–591. DOI: 10.24891/ia.24.5.575.

5. Лисовская И. А., Трапезникова Н. Г. Сложные вопросы применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» // Международный бухгалтерский учет. 2019. Т. 22, № 11 (461). С. 1208–1222. DOI: 10.24891/ia.22.11.1208.

6. Дружиловская Т. Ю., Дружиловская Э. С. Аренда: проблемные аспекты учета и формирования отчетной информации // Учет. Анализ. Аудит. 2020. Т. 7, № 2. С. 30–39. DOI: 10.26794/2408-9303-2020-7-2-30-39.

7. Шабанникова Н. Н. Учет и аудит аренды основных средств в условиях перехода на новые федеральные стандарты / В сборнике: Актуальные вопросы экономики и агробизнеса // Сборник трудов XII международной научно-практической конференции (Брянск, 25–26 марта 2021 г.). – Кокино: Брянский государственный аграрный университет, 2021. С. 344–349.

8. Селихова А. Л., Куницын Д. В. Развитие бухгалтерского учета аренды в условиях применения нового федерального стандарта // Сибирская финансовая школа. 2021. № 3 (143). С. 118–123.

9. Волохова А. В ряду стандартов пополнение – ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» // Новая бухгалтерия. 2019. № 2. URL: <https://ivo.garant.ru/> (дата обращения: 20.10.2021).

10. Ширяева Г. Ф., Зимица Г. А. Международный стандарт IFRS 16 «Аренда»: изменения в учете, влияние на финансовую отчетность и ключевые финансовые показатели лизингополучателя // Вестник Евразийской науки. 2018. № 5. URL: <https://esj.today/PDF/79ECVN518.pdf>.

Сведения об авторах

Ремизова Анна Александровна – канд. экон. наук, доцент кафедры экономики, бухгалтерского учета и финансового контроля ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет», Омск, Россия.
E-mail: aa.remizova@omgau.org

Нардина Светлана Александровна – канд. экон. наук, доцент кафедры экономики, бухгалтерского учета и финансового контроля ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет», Омск, Россия.
E-mail: sa.nardina@omgau.org

FEATURES OF ACCOUNTING FOR PROPERTY LEASES IN ORGANIZATIONS IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE FEDERAL ACCOUNTING STANDARD FSB 25/2018 «LEASE ACCOUNTING»

A. Remizova

Omsk State Agrarian University, Omsk, Russia

S. Nardina

Omsk State Agrarian University, Omsk, Russia

In the existing realities, transformations of the regulatory regulation of Russian accounting are taking place, as a result of which national standards are updated in accordance with international requirements. the development and adoption of the «Federal Accounting Standard FSB 25/2018 "Lease Accounting"» is one of the stages of such

transformation in the article, the authors analyzed the fundamental aspects of the organization of accounting for property lease transactions in organizations. the requirements for information in accounting and accounting statements of an economic entity, defined by the federal standard, as well as the procedure for assessing assets and liabilities in accordance with IFRS 16 «Lease», are considered. the procedure for determining the initial value of the rental object, its market and fair value is analyzed. the methodological basis of the study includes a critical analysis and generalization of regulations governing this area of accounting in Russian and international practice. A step-by-step instruction for the application of FSB 25/2018 «Lease Accounting» in the accounting of property from the tenant and the landlord is presented.

Key words: lease, fair value, rental accounting object, lease payments, discounting.

References

1. Lisovskaya I. A., Trapeznikova N.G. FSB 25/2018 "Accounting rental": landlord accounting, *Bukhuchet v stroitel'nykh organizatsiyakh*, 2019, No. 9, pp. 30–40 (In Russ.).
2. Soldatkina O. A. Rental accounting: IFRS 16 and FSB 25/2018, *Ekonomika i predprinimatel'stvo*, 2019, No. 1 (102), pp. 1146–1149 (In Russ.).
3. Alekseeva G. I. Lease accounting in terms of standardization of accounting as a methodology for the development of accounting and control procedures, *Mezhdunarodnyi bukhgalterskii uchet*, 2019, Vol. 22, No. 4, pp. 379–392 (In Russ.). DOI: 10.24891/ia.22.4.379.
4. Gorodilov M. A., Radevich A. A. Defining the fair value concept for IFRS application, *Mezhdunarodnyi bukhgalterskii uchet*. 2021. No. 5 (479), pp. 575–591 (In Russ.). DOI: 10.24891/ia.24.5.575.
5. Lisovskaya I. A., Trapeznikova N. G. Federal accounting standard FSB 25/2018 "Accounting for leases": practical application issues, *Mezhdunarodnyi bukhgalterskii uchet*, 2019, Vol. 22, No. 11 (461), C. 1208–1222, (In Russ.). DOI: 10.24891/ia.22.11.1208.
6. Druzhilovskaya T. Yu., Druzhilovskaya E. S. Lease: problematic aspects of accounting and reporting information formation, *Uchet. Analiz. Audit*, 2020, Vol. 7, No. 2, pp. 30–39 (In Russ.). DOI: 10.26794/2408-9303-2020-7-2-30-39.
7. Shabannikova, N. N. the accounting and audit of lease of fixed assets in the context of the transition to new federal standards, *Aktual'nye voprosy ekonomiki i agrobiznesa* [Current issues of economics and agribusiness], Proceedings of the XII International Scientific and Practical Conference, March 25–26, 2021, Kokino: *Bryanskii gosudarstvennyi agrarnyi universitet*, 2021, pp. 344–349 (In Russ.).
8. Selikhova A. L., Kunitsyn D. V. Development of lease accounting in the conditions of application of the new federal standard, *Sibirskaya finansovaya shkola*, 2021, No. 3 (143), pp. 118–123 (In Russ.).
9. Volokhova A. in a number of standards replenishment – FSB 25/2018 "Lease accounting" // *Novaya bukhgalteriya*, No. 2. 2019, available at: <http://ivo.garant.ru/> (дата обращения: 20.10.2021).
10. Shiryayeva G. F., Zimina G. A. International Standard IFRS 16 "Lease": accounting changes, impact on financial statements and key financial indicators of the lessee // *Vestnik Evraziyskoi nauki*. 2018. No. 5, available at: <https://esj.today/PDF/79ECVN518.pdf>.

About the authors

Anna A. Remizova – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Economics, Accounting and Financial Control, Omsk State Agrarian University, Omsk, Russia.
E-mail: aa.remizova@omgau.org

Svetlana A. Nardina – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Economics, Accounting and Financial Control, Omsk State Agrarian University, Omsk, Russia.
E-mail: sa.nardina@omgau.org

