

**Замечания и предложения по Проекту Федерального Стандарта бухгалтерского учета «Учет аренды»  
(далее – проект ФСБУ)**

№ п/п	Проект ФСБУ	Предложения, редакция
1.	1. Настоящий Стандарт устанавливает правила формирования в бухгалтерском учете организаций (экономических субъектов) информации об объектах бухгалтерского учета при получении (предоставлении) во временное владение и (или) временное пользование материальных ценностей и особенности раскрытия указанной информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности организаций.	В пункте 1 и далее по тексту проекта ФСБУ заменить термин «материальные ценности» на термин «имущество», так как в МСФО (IFRS) 16 «Аренда», Федеральном законе от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», Гражданском кодексе Российской Федерации используется термин «имущество».
2.	Раздел II «Термины и определения»	Предлагаем привести определения следующих терминов в значениях аналогичных МСФО (IFRS) 16 «Аренда»: дата начала аренды срок экономического использования дата вступления в силу модификации договора справедливая стоимость финансовая аренда фиксированные платежи валовая инвестиция в аренду дата начала арендных отношений первоначальные прямые затраты процентная ставка, заложенная в договоре аренды аренда стимулирующие платежи по аренде модификация договора аренды арендные платежи срок аренды арендатор ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором арендодатель

		<p>         чистая инвестиция в аренду          операционная аренда          необязательные арендные платежи          срок использования          гарантия ликвидационной стоимости          актив в форме права пользования          краткосрочная аренда          субаренда          базовый актив          незаработанный финансовый доход          негарантированная ликвидационная стоимость          переменные арендные платежи          договор          срок полезного использования.          А также дать определение следующих терминов, используемых в проекте ФСБУ:          нефинансовые активы,          справедливая стоимость иного встречного предоставления,          номинальные арендные платежи, определенные в твердой валюте,          фактическое право пользования активом,          капитальные расходы.       </p>
3.	<p>7. В целях настоящего Стандарта объекты бухгалтерского учета, возникающие в рамках договора аренды, классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;</li> <li>2) предмет аренды может быть идентифицирован (предмет аренды определен в договоре аренды, и у арендодателя отсутствует возможность произвести экономически выгодную для него замену предмета аренды в любой момент в течение срока аренды);</li> <li>3) арендатор имеет право на получение в основном всех</li> </ol>	<p>Предлагаем переработать пункт 7 с учетом включения термина «аренда» в раздел II «Термины и определения», так как часть данных условий является определением аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда».</p>

	<p>экономических выгод (преимуществ) от использования предмета аренды в течение срока аренды;</p> <p>4) арендатор имеет право определять способ использования предмета аренды в течение срока аренды, при этом выполняется одно из следующих условий:</p> <p>а) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды (далее – порядок использования предмета аренды);</p> <p>б) порядок использования предмета аренды predetermined (например, в договоре аренды содержатся ограничения, введенные с целью защиты интересов арендодателя), но арендодатель не имеет права дополнительно изменять такой порядок использования в течение срока аренды, а арендатор имеет право на определение параметров производства или использования (например, на изменение вида продукции, срока производства, решения о выпуске продукции);</p> <p>в) порядок использования арендатором предмета аренды predetermined в связи с созданием (проектированием) предмета аренды либо приведением его в состояние, определенное специально для порядка использования арендатором.</p> <p>Объекты бухгалтерского учета, не удовлетворяющие указанным условиям и не классифицированные как объекты учета аренды, отражаются в порядке, предусмотренном для отражения в бухгалтерском учете объектов, возникающих при оказании услуг.</p>	
4.	<p>9. Объекты бухгалтерского учета, возникающие при изменении договора аренды, классифицируются в качестве отдельных объектов учета аренды при расширении сферы применения договора аренды за счет включения дополнительного предмета аренды и соответствующем одновременном увеличении арендных платежей, в состав которых в целях настоящего Стандарта включаются:</p> <p>1) определенные в твердой сумме платежи, вносимые периодически или единовременно, за вычетом стимулирующих платежей;</p>	<p>Требования пункта 9 противоречат требованиям МСФО (IFRS) 16 «Аренда», так как в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» изменения договора рассматриваются как новая аренда только, если увеличение арендных платежей <u>соизмеримо с ценой отдельного договора</u>, если этот вопрос рассматривается арендатором или арендодателем, но аренда классифицирована как финансовая (пункты 44 и 79 МСФО (IFRS) 16 «Аренда») и <u>всегда</u>, если этот вопрос рассматривается арендодателем для операционной аренды (пункт 88 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).</p>

	<p>2) переменные платежи, зависящие от полученных в результате использования предмета аренды доходов или продукции, от индекса потребительских цен или иных показателей, определенные на дату, по состоянию на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (далее – дата начала аренды);</p> <p>3) справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату начала аренды;</p> <p>4) платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда возможность и намерение такого изменения учитываются при определении срока аренды;</p> <p>5) платежи, связанные с правом выкупа предмета аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен воспользоваться таким правом;</p> <p>6) ликвидационная стоимость предмета аренды, гарантированная арендатором или иной не связанной с арендодателем стороной;</p> <p>7) иные платежи, обуславливающие право пользования арендатором предметом аренды и не включающие капитальные расходы.</p>	<p>Требования пункта 9 о модификации договора аренды перенести из раздела III «Классификация объектов учета аренды» в разделы IV «Учет у арендатора» и V «Учет у арендодателя» по аналогии с пунктами 44 – 46 и 79 – 80 МСФО (IFRS) 16 «Аренда».</p> <p>Также в данном пункте указываются виды арендных платежей, но при этом игнорируется тот факт, что их состав для арендатора и арендодателя отличается.</p> <p>Предлагаем уточнить, что понимается под термином «иные платежи, обуславливающие право пользования арендатором предметом аренды и не включающие капитальные расходы».</p>
5.	<p>10. Срок аренды начинается с даты начала аренды и определяется исходя из совокупности факторов, в частности:</p> <p>сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей);</p> <p>возможности и намерения продлевать или сокращать сроки, установленные договором аренды, когда затраты, связанные с такими изменениями, не являются существенными.</p> <p>Срок аренды пересматривается арендодателем в случае изменения договора аренды.</p> <p>Срок аренды пересматривается арендатором после даты начала аренды в случае наступления значительного события, которое</p>	<p>Формулировка данного пункта противоречит определению срока аренды в разделе II «Термины и определения» (в пункте 10 срок аренды определяется с учетом возможности продлевать или сокращать срок аренды, тогда как в определениях в разделе II «Термины и определения» срок аренды ограничен только лишь нерасторжимым периодом). Кроме того, из текущей редакции сложно понять, в каких случаях необходимо его пересматривать, а также необходимо учитывать, что арендатор не может пересматривать срок в одностороннем порядке без согласования с арендодателем.</p> <p>Необходимо уточнить, что понимается под термином «значительное событие». Использование данного термина без пояснений может</p>

	подконтрольно арендатору и влияет на изменение данных, которые учитывались при определении срока аренды.	иметь широкое трактование и быть классифицировано как коррупциогенный фактор.
6.	Раздел IV «Учет у арендатора»	Предлагаем предусмотреть в разделе IV описание порядка учета переменных арендных платежей, которые не подлежат включению в арендованный актив.
7.	12. Предмет аренды принимается к бухгалтерскому учету арендатора в качестве права пользования активом и отражается в составе нефинансовых активов как самостоятельный объект бухгалтерского учета. Порядок бухгалтерского учета приобретения, обесценения, списания права пользования активом, удовлетворяющего условиям признания активов определенного вида (основных средств, инвестиционной недвижимости, материально-производственных запасов), должен соответствовать порядку, предусмотренному для учета соответствующих активов с учетом особенностей, установленных настоящим Стандартом.	Предлагаем уточнить значение термина «нефинансовые активы». В РСБУ отсутствует стандарт по порядку бухгалтерского учета инвестиционной недвижимости, поэтому считаем некорректной ссылку на порядок, предусмотренный для учета инвестиционной недвижимости.
8.	13. Единицей бухгалтерского учета права пользования активом является инвентарный объект. Инвентарным объектом права пользования активом признается объект, являющийся предметом аренды в целом или отдельно по каждой из его составных частей. Составная часть предмета аренды обособляется в качестве самостоятельной единицы бухгалтерского учета права пользования активом в случае, когда характер (порядок) использования указанной части отличается от характера (порядка) использования остальной части предмета аренды, и исходя из условий договора аренды можно выделить арендные платежи, приходящиеся на обособляемую часть предмета аренды. В качестве инвентарного объекта права пользования активом также может признаваться совокупность однородных предметов аренды по одному договору аренды или по группе однотипных договоров аренды в случае, если такие предметы аренды имеют аналогичный характер использования в деятельности организации и по ним предусмотрен аналогичный график арендных платежей.	В предложении третьем абзаца второго предлагаем исключить слово «однородных» с учетом того, что один договор аренды может содержать неоднородные предметы аренды.

9.	<p>14. Арендатор вправе не принимать к бухгалтерскому учету предмет аренды в качестве права пользования активом при одновременном выполнении следующих условий:</p> <p>1) текущая восстановительная стоимость предмета аренды является низкой, например, не превышает 300 000 руб. (за исключением ситуации, когда предмет аренды предполагается предоставить субарендатору в соответствии с соглашением о субаренде) либо срок аренды не превышает 12 месяцев на дату начала аренды (например, договор проката);</p> <p>2) арендатор имеет возможность самостоятельно использовать предмет аренды, и способность предмета аренды приносить арендатору экономические выгоды преимущественно не зависит от других активов;</p> <p>3) в договоре аренды отсутствует возможность выкупа предмета аренды.</p>	<p>Предлагаем пункт 14 разделить на условия для краткосрочной аренды и условия для аренды активов с низкой стоимостью, так как в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» подпункт 2 пункта 14 относится только к активам с низкой стоимостью, а подпункт 3 относится к краткосрочной аренде.</p> <p>Также, МСФО (IFRS) 16 «Аренда» не требует одновременного выполнения перечисленных в пункте 14 условий, кроме подпункта 3, который имеет отношение только к краткосрочной аренде.</p> <p>Предлагаем уточнить, включает ли минимальный порог стоимости предмета аренды возмещаемые налоги.</p>
10.	<p>15. Право пользования активом принимается к бухгалтерскому учету по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает (за вычетом возмещаемых сумм налогов):</p> <p>1) величину первоначальной оценки задолженности по аренде;</p> <p>2) номинальные арендные платежи, осуществленные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных арендатором стимулирующих платежей;</p>	<p>В подпункте 1 заменить слово «задолженности» на слово «обязательства» в соответствии с пунктом 24 (а) МСФО (IFRS) 16 «Аренда».</p> <p>Также предлагаем уточнить значение термина «номинальные арендные платежи» с учетом того, что в МСФО (IFRS) 16 «Аренда» данный термин не используется.</p>
11.	<p>16. Первоначальная оценка задолженности по аренде определяется как приведенная стоимость арендных платежей, не осуществленных на указанную дату.</p> <p>Первоначальной оценкой задолженности по аренде в случае, если право пользования активом внесено в счет вклада в уставный (складочный) капитал, уставный фонд, паевой фонд, признается справедливая стоимость права пользования активом. Разница между денежной оценкой права пользования активом, согласованная учредителями (участниками) организации, и справедливой стоимостью указанного актива относится на добавочный капитал</p>	<p>Поскольку в пункте 15 указано, что в стоимость арендного актива не включаются возмещаемые налоги, то в пункте 16 целесообразно добавить аналогичное пояснение.</p> <p>Предлагаем удалить абзац второй, поскольку он не соответствует МСФО (IFRS) 16 «Аренда». МСФО (IFRS) 16 «Аренда» предполагает единую модель учета аренды вне зависимости от того, как эта аренда была получена. Особая модель учета для вкладов в УК может создавать стимулы для использования определенных форм сделок с тем, чтобы получить желаемый эффект на финансовую отчетность.</p>

	организации.	
12.	17. Приведенная стоимость арендных платежей определяется путем дисконтирования суммы арендных платежей с применением подразумеваемой в договоре аренды процентной ставки, если такая ставка очевидно определяется. В случае, когда указанная ставка не определяется очевидно, применяется ставка привлечения заемных средств арендатором.	Предлагаем более детально прописать порядок определения ставки для расчета приведенной стоимости, а также уточнить критерии «очевидного определения ставки».
13.	18. Арендатор на дату начала аренды: а) отражает сформированную фактическую стоимость права пользования активом;	Предлагаем указать, что фактическая стоимость права пользования активом отражается отдельно от других видов активов арендатора, но в составе активов.
14.	19. Фактическая стоимость права пользования активом, по которой данный актив принят к бухгалтерскому учету, не подлежит изменению, кроме случаев, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Стандартом. Фактическая стоимость права пользования активом пересматривается в случае изменения договора аренды, если возникающие при этом объекты бухгалтерского учета не классифицируются в качестве отдельных объектов учета аренды. Возникшие в связи с пересмотром фактической стоимости права пользования активом корректировки относятся на соответствующую задолженность по аренде. Если право пользования активом по характеру использования такого актива относится к группе основных средств, по которой организация приняла решение о проведении переоценки, арендатор вправе переоценивать право пользования активом в аналогичном порядке. Если право пользования активом удовлетворяет определению инвестиционной недвижимости, в отношении которой арендатор применяет способ учета по справедливой стоимости, арендатор переоценивает право пользования активом в аналогичном порядке.	Предлагаем исключить абзац четвертый, так как в ПБУ отсутствует регулирование порядка бухгалтерского учета инвестиционной недвижимости.
15.	23. Процентные расходы, а также арендные платежи, не включенные в величину задолженности по аренде, отражаются в составе расходов	Предлагаем уточнить, в каких случаях процентные расходы, а также арендные платежи включаются в стоимость других активов, а также о

	арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость других активов.	каких других активах идет речь.
16.	<p>24. Величина задолженности по аренде переоценивается в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>изменения договора аренды, если возникающие при этом объекты бухгалтерского учета не классифицируются в качестве отдельных объектов учета аренды;</li> <li>пересмотра намерения продлевать или сокращать срок аренды, установленный договором аренды;</li> <li>изменения платежей в рамках гарантии ликвидационной стоимости;</li> <li>изменения величины арендных платежей, в том числе переменных.</li> </ul> <p>25. Переоценка задолженности по аренде относится на стоимость права пользования активом.</p> <p>Превышение суммы уценки задолженности по аренде над стоимостью права пользования активом в случае изменения договора аренды включается в расходы текущего периода.</p> <p>26. При переоценке задолженности по аренде определяется пересмотренная ставка дисконтирования исходя из оставшегося срока аренды применительно к пункту 17 настоящего Соглашения.</p>	<p>В МСФО (IFRS) 16 «Аренда» пересчет обязательства и актива в случае изменения арендных платежей, но без изменения условий договора, отличается от учета изменения договора (пункты 39 – 46 МСФО (IFRS) 16). Предлагаем дополнить пункты 24 – 26 аналогичной информацией.</p> <p>В пункте 24 указано, что обязательство пересматривается в том числе в результате изменения переменных арендных платежей. В соответствие с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в обязательство по аренде (и, следовательно, в актив) включаются не все переменные платежи, а только такие, которые зависят от индекса или ставки, тогда как прочие переменные платежи признаются в доходах и расходах в момент возникновения обязанности по их уплате (пункты 27(b), 38(b), 42(b) МСФО (IFRS) 16).</p> <p>Предлагаем привести пункты 24 – 26 в соответствие с МСФО (IFRS) 16 «Аренда».</p>
17.	<p>28. При полном или частичном прекращении договора аренды производится взаимозачет остаточной стоимости предмета аренды и кредиторской задолженности в соответствующей части. Доходы и расходы, связанные с полным или частичным прекращением соглашения об аренде, включаются в доходы и расходы текущего периода, если иное не установлено нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.</p>	<p>Требования пункта 28 нецелесообразно рассматривать отдельно от учета модификации аренды либо изменения арендных платежей без модификации. Предлагаем пункт 28 изложить с учетом требований пункта 46 (а) МСФО (IFRS) 16 «Аренда», поскольку из текущей формулировки непонятно, какую часть изменения обязательства нужно отражать в корреспонденции с активом, и какую – в доходах и расходах.</p> <p>Предлагаем доработать требование пункта 28, так как в отдельных случаях, таких как гибель или утрата арендованного имущества, остаточная стоимость на момент прекращения договора может отсутствовать.</p>



18.	<p>29. Объекты учета аренды классифицируются арендодателем на дату начала арендных отношений в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Классификация производится арендодателем по каждому договору аренды (промежуточным арендодателем – по каждому договору субаренды) с учетом соблюдения приоритета содержания договоров над их формой.</p>	<p>Предлагаем привести пункт 29 в соответствие с пунктом 61 МСФО (IFRS) 16 «Аренда», так как договор может содержать несколько предметов аренды, аренда которых может классифицироваться по-разному.</p> <p>Также текущая формулировка пункта 29 противоречит пункту 13 проекта ФСБУ, где единицей учета является каждый отдельный предмет аренды или даже его часть.</p>
19.	<p>30. Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, если к арендатору переходят в основном все выгоды (преимущества) и риски, связанные с правом собственности арендодателя на предмет аренды, например, при наличии следующих обстоятельств:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;</li> <li>2) арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной обоснованностью ожидать от арендатора реализации этого права;</li> <li>3) срок аренды составляет значительную часть срока экономической службы предмета аренды;</li> <li>4) на дату начала арендных отношений приведенная стоимость арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;</li> <li>5) предмет аренды имеет специализированный характер, позволяющий только арендатору использовать предмет аренды без существенных изменений;</li> <li>6) арендатор имеет право на досрочное расторжение договора аренды, при котором соответствующие убытки арендодателя несет арендатор;</li> <li>7) изменение ликвидационной стоимости предмета аренды включается в доходы или расходы арендатора;</li> </ol>	<p>В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 16 «Аренда» критерии, перечисленные в подпунктах 1 – 5 являются основными, наличие каждого из которых обычно приводит к классификации аренды как финансовой, тогда как критерии, перечисленные в подпунктах 6 – 7 являются дополнительными критериям, которые (индивидуально или в совокупности с другими факторами) лишь могут привести к финансовой аренде.</p> <p>Предлагаем в пункте 30 уточнить по аналогии с пунктом 65 МСФО (IFRS) 16 «Аренда», что наличие этих критериев не всегда приводит к однозначным выводам, наличие прочих факторов может привести к классификации аренды как операционной даже при наличии таких индикаторов.</p>

	8) арендатор имеет возможность продлить срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной.	
20.	31. Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если в основном все выгоды (преимущества) и риски, связанные с правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. Признаками классификации объектов учета операционной аренды являются следующие обстоятельства: 1) объекты учета аренды невозможно классифицировать как объекты учета неоперационной (финансовой) аренды; 2) предметом аренды являются произведенные активы (объекты), имеющие неограниченный срок экономической службы.	Предлагаем уточнить значение термина «непроизведенный актив», так как в МСФО (IFRS) 16 «Аренда» он отсутствует.
21.	32. Объекты учета субаренды классифицируются арендатором (промежуточным арендодателем) исходя из соответствующих условий договора аренды. При этом если арендатор (промежуточный арендодатель) не принимает к бухгалтерскому учету предмет краткосрочной аренды в качестве права пользования активом в соответствии с пунктом 14 настоящего Стандарта, то соответствующие объекты учета субаренды классифицируются как объекты учета операционной аренды.	В соответствии с требованиями пункта В58 МСФО (IFRS) 16 «Аренда», считаем целесообразным уточнить, что субаренду необходимо классифицировать на основании характеристик актива в форме права пользования, обусловленного главным договором аренды, а не на основании базового актива.
22.	35. Фактическая стоимость предмета аренды формируется в порядке, предусмотренном для учета капитальных вложений (в том числе в случае приобретения предмета аренды у поставщика или его строительства). Указанная стоимость: увеличивается на сумму прямых затрат арендодателя до даты начала аренды, обусловленных договором аренды, которые не были бы понесены, если договор аренды не был бы заключен; уменьшается на сумму, причитающуюся к получению арендодателем от арендатора до даты начала аренды. Предмет неоперационной (финансовой) аренды рассматривается в качестве инвестиционного актива при отражении расходов по займам и кредитам, полученным арендодателем для его	Предлагаем разделить порядок формирования фактической стоимости предмета аренды для операционной и неоперационной (финансовой) аренды в соответствии с пунктами 67-70, 81-85 МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Предлагаем уточнить термин «инвестиционный актив», так как он не используется в МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Предлагаем исключить абзац четвертый пункта 35, так как он противоречит определению инвестиционного актива, данного в ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», либо изложить его в следующей редакции: «В случае если предмет неоперационной (финансовой) аренды признается в качестве инвестиционного актива в соответствии

	<p>приобретения или создания.</p> <p>Фактическая стоимость предмета операционной аренды, который отражается в бухгалтерском учете арендодателя на дату начала арендных отношений в качестве актива определенного вида, определяется исходя из остаточной стоимости внеоборотного актива или фактической себестоимости оборотного актива.</p>	<p>Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (далее – ПБУ 15/2008), то расходы по займам и кредитам, полученным арендодателем для его приобретения или создания, отражаются/учитываются в соответствии с ПБУ 15/2008.».</p>
23.	<p>38. Арендодатель на дату начала аренды:</p> <p>а) отражает сформированную фактическую стоимость предмета аренды: в отношении объектов учета неоперационной (финансовой) аренды – обособленно в составе дебиторской задолженности в качестве чистой инвестиции в аренду с одновременным отражением стоимости предмета аренды на забалансовом счете; в отношении объектов учета операционной аренды – обособленно в качестве доходных вложений в материальные ценности и учитывает в порядке, предусмотренном для учета схожих основных средств;</p> <p>формирует валовую стоимость аренды в составе соответствующей дебиторской задолженности и одновременно отражает доходы будущих периодов:</p> <p>в отношении объектов учета неоперационной (финансовой) аренды – в сумме неполученного процентного дохода, определяемой как разность между валовой стоимостью аренды и чистой инвестицией в аренду;</p> <p>в отношении объектов учета операционной аренды – в сумме валовой стоимости в аренду.</p>	<p>Принципы, изложенные в пунктах 38 – 40, 43 – 44 проекта ФСБУ, которые предполагают отражение в бухгалтерском учете незаработанных на момент признания доходов в корреспонденции с доходами будущих периодов, не используются в МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Целесообразно их исключить из проекта ФСБУ.</p>
24.	<p>45. В случае, когда предмет неоперационной (финансовой) аренды на дату начала аренды отражается в бухгалтерском учете арендодателя в качестве материально-производственных запасов (готовой продукции, товаров), арендодатель на указанную дату:</p> <p>а) признает расходы текущего периода исходя из фактической стоимости предмета аренды за минусом ликвидационной стоимости предмета аренды, не гарантированной арендатором или</p>	<p>Предлагаем переработать пункт 45 с учетом требований МСФО (IFRS) 16 «Аренда», поскольку МСФО (IFRS) 16 «Аренда» содержит отдельный порядок учета первоначальных затрат для арендодателей, являющихся производителями и дилерами.</p>

	<p>иной не связанной с арендодателем стороной, с одновременным отражением стоимости предмета аренды на забалансовом счете;</p> <p>б) признает в качестве расходов текущего периода затраты арендодателя до даты начала аренды, обусловленные договором аренды, которые не были бы понесены, если договор аренды не был бы заключен;</p> <p>в) формирует валовую стоимость аренды в составе соответствующей дебиторской задолженности и одновременно:</p> <p>признает выручку в сумме, наименьшей из справедливой стоимости предмета аренды и приведенной стоимости арендных платежей, дисконтированных с применением рыночной процентной ставки;</p> <p>отражает доходы будущих периодов в сумме неполученного процентного дохода, определяемой как разность между валовой стоимостью аренды и суммой признанной выручки.</p>	
25.	<p>Наименование раздела VI «Особенности отражения объектов учета обратной аренды».</p>	<p>Поскольку в практике делового оборота используется термин «возвратный лизинг», предлагаем заменить слова «обратной аренды» на слова «возвратной (обратной) аренды».</p>
26.	<p>Раздел VI «Особенности отражения объектов учета обратной аренды».</p>	<p>Предлагаем либо переработать раздел VI, либо исключить, поскольку в данном разделе используется подход, применяемый в МСФО (IFRS) 16 «Аренда», согласно которому учет продажи с обратной арендой зависит от того, была ли продажа в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». В МСФО определяющим учет фактором является передача контроля над активом покупателю/арендодателю. В ПБУ 9/99 «Доходы организации» используется иной критерий признания выручки – переход права собственности (пункт 12 (г) ПБУ 9/99). Это обстоятельство делает невозможным применение этого раздела так, как предполагается в МСФО. Вероятно, переход права собственности всегда будет передаваться покупателю/арендодателю, что сделает невозможным ситуацию, при которой такая продажа будет учитываться как сделка</p>

		по финансированию. Целесообразно либо указать, что анализ того, имела ли место продажа, должен осуществляться в соответствии с МСФО (IFRS) 15, либо разрабатывать иные принципы (например, такие, какие были в МСФО (IAS) 17 «Аренда» вместе с Разъяснениями ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды»).
27.	Раздел VII «Особенности отражения объектов учета аренды по справедливой стоимости».	Предлагаем исключить раздел VII, так как в МСФО (IFRS) 16 «Аренда» отсутствуют аналогичные требования.
28.	По тексту проекта ФСБУ	Предлагаем предусмотреть в переходных положениях для действующих на момент перехода договоров аренды право добровольного применения стандарта к операциям по договорам, дата начала аренды по которым возникла ранее даты вступления в силу настоящего стандарта, для арендаторов отдельных секторов экономики, в частности участников государственных контрактов.