



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИН РОССИИ)

ПРИКАЗ

31.12.2016

№ 258н

Москва

**Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета  
для организаций государственного сектора  
«Аренда»**

В соответствие со статьями 165 и 264.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3823; 2007, № 18, ст. 2117; № 45, ст. 5424; 2010, № 19, ст. 2291; 2013, № 19, ст. 2331; № 52, ст. 6983; 2014, № 43, ст. 5795; 2016, № 27, ст. 4278), статьями 21 и 23 Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 50, ст. 7344; 2013, № 30, ст. 4084; № 44, ст. 5631), подпунктом 5.2.21(1) Положения о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 329 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 31, ст. 3258; 2012, № 44, ст. 6027), в целях регулирования бюджетного учета активов и обязательств Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, операций, изменяющих указанные активы и обязательства, бухгалтерского учета государственных (муниципальных) бюджетных и автономных учреждений и составления бюджетной отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности государственных (муниципальных) бюджетных и автономных учреждений приказываю:

1. Утвердить федеральный стандарт бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Аренда» (далее - Стандарт).
2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 января 2018 года.

3. Настоящий приказ распространяется на:

а) государственные (муниципальные) учреждения, органы государственной власти (государственные органы), органы местного самоуправления, органы управления государственных внебюджетных фондов Российской Федерации, органы управления территориальных государственных внебюджетных фондов;

б) иные организации, осуществляющие в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации бюджетные полномочия по ведению бюджетного учета и (или) составлению, представлению бюджетной отчетности.

4. Департаменту бюджетной методологии и финансовой отчетности в государственном секторе Министерства финансов Российской Федерации (Романову С.В.) обеспечить методологическое сопровождение применения настоящего Стандарта.

Министр



А.Г. Силуанов

Утвержден  
приказом Министерства финансов  
Российской Федерации  
от « 31 » декабря 2016г. № 258н

**Федеральный стандарт бухгалтерского учета  
для организаций государственного сектора  
«Аренда»**

**I. Общие положения**

1. Федеральный стандарт бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Аренда» разработан в целях обеспечения единства системы требований к бухгалтерскому учету государственных (муниципальных) бюджетных и автономных учреждений, бюджетному учету активов и обязательств Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, операций, изменяющих указанные активы и обязательства (далее - бухгалтерский учет), к формированию информации об объектах бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности государственных (муниципальных) бюджетных и автономных учреждений, бюджетной отчетности (далее - бухгалтерская (финансовая) отчетность).

2. Субъекты учета применяют настоящий Стандарт при отражении в бухгалтерском учете объектов бухгалтерского учета, возникающих при получении (предоставлении) во временное пользование имущества, в том числе на безвозмездной основе (далее - арендные отношения, аренда), при раскрытии в бухгалтерской (финансовой) отчетности информации об указанных объектах, если иное не установлено другими применяемыми Федеральными стандартами и (или) иными применяемыми нормативными правовыми актами, регулирующими бухгалтерский учет, порядок составления и представления бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее - применяемые нормативные правовые акты, регулирующие бухгалтерский учет, бухгалтерскую (финансовую) отчетность).

3. Положения настоящего Стандарта применяются одновременно с применением положений федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Концептуальные основы бухгалтерского учета и отчетности организаций государственного сектора».

4. Настоящий Стандарт не применяется при отражении в бухгалтерском учете объектов бухгалтерского учета, возникающих в рамках:

а) договоров (соглашений) аренды, заключенных в целях разведки или использования полезных ископаемых, нефти, природного газа и аналогичных невозобновляемых ресурсов;

б) лицензионных соглашений, предметом которых являются объекты нематериальных активов;

в) соглашений об аренде биологических активов.

5. Необходимость отражения актива на балансовых счетах Рабочего плана счетов субъекта учета у лизингополучателя (арендатора) либо лизингодателя (арендодателя) определяется на основании признаков, перечисленных в настоящем Стандарте, вне зависимости от условий определения балансодержателя объекта лизинга, установленных по взаимному соглашению сторон в договоре лизинга, в том числе заключенному до вступления в силу настоящего Стандарта.

## II. Термины и их определения

6. В целях настоящего Стандарта используются следующие термины в указанных значениях.

Термины, определения которым даны в других нормативных правовых актах, регулирующих бухгалтерский учет, бухгалтерскую (финансовую) отчетность, используются в настоящем Стандарте в том же значении, в каком они употребляются в соответствующих применяемых нормативных правовых актах, регулирующих бухгалтерский учет, бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Соглашение об аренде - договор (соглашение), в соответствии с которым субъектом учета осуществляются арендные отношения в течение срока, согласованного передающей имущество стороной (правообладателем, арендодателем) и принимающей стороной (пользователем, арендатором) (далее - стороны соглашения об аренде).

Срок аренды - неотменяемый период действия соглашения об аренде, а также любые дополнительные периоды, на которые пользователь (арендатор) имеет право согласно соглашению об аренде продлить аренду с дополнительной оплатой или без нее в случае, если на дату начала арендных отношений имеется обоснованная уверенность, что пользователь (арендатор) реализует такое право.

Дата начала арендных отношений - более ранняя из двух дат: даты заключения соглашения об аренде и даты принятия сторонами соглашения об аренде обязательств в отношении основных условий пользования имуществом, предусмотренных соглашением об аренде (условий аренды). На дату начала арендных отношений производится их классификация в качестве финансовой аренды или операционной аренды.

Минимальный арендный платеж - сумма платежей, предусмотренных соглашением об аренде на протяжении срока аренды (далее – арендные платежи), которые требуются или могут быть востребованы от пользователя (арендатора), за исключением условной арендной платы, стоимости услуг и возмещаемых сумм налога. Минимальный арендный платеж включает в себя также платеж, необходимый для реализации права выкупа объекта аренды по цене ниже рыночной по окончании срока аренды, если на дату начала отношений аренды можно обоснованно ожидать реализации пользователем (арендатором) этого права.

Условная арендная плата - часть арендных платежей, которая не зафиксирована соглашением об аренде в виде определенной суммы, а основана на будущей величине фактора, изменение которого не связано с течением времени (например, процент от будущих доходов, объем использования, индекс цен, процентные ставки).

Объект аренды - материальные ценности, передаваемые (принимаемые) субъектом учета в рамках арендных отношений (аренды).

Начало срока аренды - дата, начиная с которой пользователь (арендатор) получает возможность осуществлять свое право пользования объектом аренды, то есть дата первоначального признания аренды - признания возникающих в рамках арендных отношений активов, обязательств, поступлений или расходов.

Операционная аренда - аренда, при которой все существенные операционные риски и выгоды, связанные с использованием объекта аренды, несет правообладатель (арендодатель).

Финансовая аренда - аренда, при которой все существенные операционные риски и выгоды, связанные с использованием объекта аренды, несет пользователь (арендатор).

Первоначальные прямые затраты - затраты, непосредственно связанные с ведением переговоров по заключению соглашения об аренде. Первоначальные прямые затраты включают агентские вознаграждения (комиссии), расходы на юридические услуги и иные расходы, возникающие исключительно в связи с ведением переговоров, подготовкой и (или) заключением соглашения об аренде (в том числе собственные расходы субъекта учета на указанные цели).

Процентные доходы (расходы) по финансовой аренде - часть арендного платежа, являющаяся вознаграждением правообладателя (арендодателя) за предоставление объекта аренды пользователю (арендатору) на условиях рассрочки оплаты его стоимости. Процентные доходы (расходы) рассчитываются и начисляются с использованием процентной ставки, подразумеваемой в соглашении об аренде.

Процентная ставка, подразумеваемая в соглашении об аренде, - ставка дисконтирования, применение которой на дату начала арендных отношений обеспечивает равенство общей дисконтированной суммы минимального арендного платежа, включая платеж, необходимый для реализации права выкупа объекта аренды ниже рыночной стоимости по окончании срока аренды, сумме справедливой стоимости объекта аренды и первоначальных прямых затрат арендодателя.

Срок полезного использования объекта аренды - расчетный период, на протяжении которого пользователь (арендатор) предполагает получать экономические выгоды или полезный потенциал, связанный с использованием объекта аренды.

Ставка дисконтирования - процентная ставка, используемая для расчета текущей стоимости будущих денежных потоков.

### III. Арендные отношения и их классификация

7. Закрепление государственного (муниципального) имущества на праве оперативного управления за субъектами учета с целью выполнения ими возложенных на них полномочий (функций) не классифицируется как арендные отношения для целей настоящего Стандарта. Порядок отражения операций по указанным отношениям в бухгалтерском учете, бухгалтерской (финансовой) отчетности регулируется иными применяемыми нормативными правовыми актами, регулирующими бухгалтерский учет, бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

8. Безвозмездная передача имущества между субъектами учета с сохранением за правообладателем права оперативного управления для целей настоящего Стандарта классифицируется как арендные отношения.

9. Безвозмездная передача субъекту учета имущества, составляющего государственную (муниципальную) казну, органом, уполномоченным на управление таким имуществом, кроме случаев, указанных в пункте 7 настоящего Стандарта, для целей настоящего Стандарта классифицируется как арендные отношения.

10. На дату начала арендных отношений производится их классификация в качестве финансовой аренды или операционной аренды.

В зависимости от содержания арендных отношений существенные операционные риски и выгоды, связанные с использованием объекта аренды, могут либо оставаться у правообладателя (арендодателя), либо переходить к пользователю (арендатору). Порядок отражения в бухгалтерском учете операций по аренде зависит от того, какая сторона арендных отношений несет существенные операционные риски и выгоды, связанные с использованием объекта аренды.

11. Признаками того, что существенные операционные риски и выгоды, связанные с использованием объекта аренды, несет правообладатель (арендодатель), являются:

а) срок аренды несопоставим с оставшимся сроком полезного использования объекта аренды (меньше последнего);

б) сумма всех арендных платежей (ожидаемых экономических выгод правообладателя (арендодателя) несопоставима со справедливой стоимостью объекта аренды на дату начала арендных отношений;

в) отсутствуют какие-либо признаки, перечисленные в пункте 12 настоящего Стандарта, свидетельствующие о переходе всех существенных операционных рисков и выгод, связанных с использованием объекта аренды, к пользователю (арендатору).

Перечисленные в настоящем пункте признаки по отдельности или вместе являются основанием для классификации арендных отношений в качестве операционной аренды.

Если при наличии одного или нескольких вышеперечисленных признаков субъект учета делает вывод, что по другим признакам все существенные операционные риски и выгоды несет пользователь

(арендатор), арендные отношения классифицируются как финансовая аренда.

12. Признаками того, что существенные операционные риски и выгоды, связанные с использованием объекта аренды, несет пользователь (арендатор), являются:

а) срок аренды сопоставим с оставшимся сроком полезного использования объекта аренды;

б) сумма всех арендных платежей (ожидаемых экономических выгод правообладателя (арендодателя) сопоставима со справедливой стоимостью объекта аренды на дату начала арендных отношений;

в) соглашение об аренде допускает передачу права собственности на объект аренды пользователю (арендатору) в конце срока аренды;

г) пользователь (арендатор) имеет право на покупку объекта аренды по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже, чем его справедливая стоимость на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать от пользователя (арендатора) реализации этого права;

д) объект аренды носит специализированный характер, позволяющий только пользователю (арендатору) использовать его без существенных изменений;

е) объект аренды не может быть легко заменен другим активом;

ж) прибыль или убытки от колебаний справедливой стоимости объекта аренды в течении срока аренды относятся на пользователя (арендатора) (например, вследствие увеличения арендных платежей (арендной платы) по одностороннему решению правообладателя (арендодателя);

з) соглашением об аренде предусмотрено приоритетное право пользователя (арендатора) на продление арендных отношений на дополнительный срок при сохранении прежнего уровня арендных платежей (арендной платы), в том числе ниже рыночного.

Перечисленные в настоящем пункте признаки по отдельности или вместе являются основанием для классификации арендных отношений в качестве финансовой аренды, однако для указанной классификации арендных отношений наличие всех перечисленных признаков необязательно.

Если при наличии одного или нескольких вышеперечисленных признаков субъект учета делает вывод, что по другим признакам все существенные операционные риски и выгоды несет правообладатель (арендодатель), арендные отношения классифицируются как операционная аренда.

Арендные отношения, в рамках которых правообладатель (арендодатель) на возмездной основе предоставляет пользователю (арендатору) рассрочку по оплате стоимости объекта аренды, классифицируются для целей настоящего Стандарта как финансовая аренда.

13. К финансовой аренде, в частности, относятся:

а) предоставление уполномоченным на управление государственным (муниципальным) имуществом органом имущества за плату или в безвозмездное пользование коммерческим и некоммерческим организациям,

если выявлены признаки, свидетельствующие о переходе к последним существенных операционных рисков и выгод;

б) заключение органом, уполномоченным на управление государственным (муниципальным) имуществом, а также субъектом учета договора лизинга, в которых они выступают лизингодателями (арендаторами).

14. Арендные отношения, в рамках которых арендные платежи отражают только плату за пользование объекта аренды классифицируются для целей настоящего Стандарта как операционная аренда.

15. В случае если в период срока аренды пользователь (арендатор) и правообладатель (арендодатель) достигают согласия об изменении условий аренды, то на дату заключения соглашения об аренде с учетом достигнутого согласия производится пересмотр классификации арендных отношений в соответствии с положениями пунктов 11 - 14 настоящего Стандарта (реклассификация). С даты реклассификации измененное соглашение об аренде рассматривается как новое соглашение. В случае если в реклассификации вида аренды по измененному соглашению об аренде нет необходимости, производится только пересчет показателей на оставшийся срок аренды.

16. Арендные отношения при условии, что объектом аренды является непроизведенный актив, всегда классифицируются для целей настоящего Стандарта как операционная аренда.

#### IV. Отражение объектов бухгалтерского учета, возникающих в рамках арендных отношений (признание арендных отношений) в бухгалтерском учете пользователя (арендатора)

17. Первоначальное признание финансовой аренды у пользователя (арендатора).

Актив, полученный в финансовую аренду (объект аренды), учитывается в составе основных средств пользователя (арендатора) с одновременным отражением обязательств (кредиторской задолженности) на начало срока аренды.

Стоимость актива формируется в объеме обязательств перед правообладателем (арендодателем) и первоначальных прямых затрат, понесенных пользователем (арендатором).

Объем обязательств перед правообладателем (арендодателем) определяется в сумме, наименьшей из:

- а) справедливой стоимости объекта аренды;
- б) дисконтированной стоимости минимального арендного платежа за срок аренды.

Процентная ставка, подразумеваемая в соглашении об аренде, определяется пользователем (арендатором) самостоятельно в тех случаях, когда она не указана в соглашении об аренде в явном виде, поскольку предполагается, что ее значение отлично от нулевого.

**18. Признание пользователем (арендатором) текущих расходов по финансовой аренде.**

Процентные расходы, входящие в состав арендных платежей, рассчитанные с применением процентной ставки, подразумеваемой в соглашении об аренде, отражаются в составе расходов текущего финансового года. Признание процентных расходов осуществляется ежемесячно с одновременным отражением соответствующего обязательства.

Для ежемесячного расчета процентного расхода в арендных платежах задолженность на начало периода умножается на процентную ставку, подразумеваемую в соглашении об аренде. Полученная сумма признается в составе расходов текущего финансового года по обслуживанию долговых обязательств, обос�уемых на соответствующих счетах Рабочего плана счетов субъекта учета, в корреспонденции со счетами учета кредиторской задолженности по аренде.

Уплата (исполнение) арендных платежей отражается как уменьшение кредиторской задолженности по аренде в корреспонденции со счетами учета денежных средств (финансовых активов).

Условная арендная плата признается пользователем (арендатором) в составе расходов текущего финансового периода в тех отчетных периодах, в которых она возникает.

Объект аренды, принятый к бухгалтерскому учету, амортизируются в течение ожидаемого срока полезного использования объекта аренды по нормам, применяемым для амортизации аналогичных основных средств. Если имеется обоснованная уверенность в том, что пользователь (арендатор) приобретет актив в конце срока аренды, то ожидаемый срок использования актива - это срок его полезного использования. В противном случае актив амортизируется на протяжении наиболее короткого из двух сроков: срока аренды или срока его полезного использования.

**19. Первоначальное признание операционной аренды у пользователя (арендатора).**

Право пользования объектом аренды отражается пользователем (арендатором) в составе нефинансовых активов как самостоятельный объект бухгалтерского учета - право пользования активом.

Признание актива - права пользования активом производится на дату начала срока аренды в сумме арендных платежей за весь срок аренды с одновременным отражением обязательств (кредиторской задолженности) перед правообладателем (арендодателем).

Право пользования активом оценивается по сумме всех предстоящих с начала срока аренды арендных платежей (экономических выгод), которые могут быть оценены на основании соглашения об аренде, в целях отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности имеющихся у пользователя (арендатора) неисключительных правах на нефинансовый актив (объект аренды).

**20. Признание текущих расходов по операционной аренде у пользователя (арендатора).**

Признание текущих расходов по операционной аренде осуществляется ежемесячно в сумме арендных платежей, относящихся к отчетному периоду, с одновременным отражением уменьшения балансовой стоимости права пользования активом.

При досрочном прекращении арендных отношений, классифицируемых как операционная аренда, остаточная стоимость права пользования активом и кредиторской задолженности сторнируется. При этом убыток (доход) в этом случае не возникает.

**V. Отражение объектов бухгалтерского учета, возникающих в рамках арендных отношений (признание арендных отношений) в бухгалтерском учете правообладателя (арендодателя)**

**V.I. Отражение объектов бухгалтерского учета, возникающих в рамках финансовой аренды, в бухгалтерском учете правообладателя (арендодателя)**

**21. Первоначальное признание финансовой аренды у правообладателя (арендодателя).**

Передача в финансовую аренду пользователю (арендатору) объекта аренды отражается правообладателем (арендодателем) как выбытие нефинансового актива на дату начала срока аренды.

Одновременно правообладателем (арендодателем) на балансовых счетах расчетов по доходам от собственности Рабочего плана счетов субъекта учета признается дебиторская задолженность пользователя (арендатора) по финансовой аренде, отражаемая в корреспонденции с балансовыми счетами учета доходов от предоставления права пользования активом.

Дебиторская задолженность пользователя (арендатора) по финансовой аренде признается в сумме дисконтированной стоимости минимального арендного платежа.

Доходы от предоставления права пользования активом уменьшаются на сумму первоначальных прямых затрат правообладателя (арендодателя) по финансовой аренде.

**22. Признание текущих доходов по финансовой аренде у правообладателя (арендодателя).**

Процентные доходы по финансовой аренде, входящие в состав арендных платежей, рассчитанные с применением процентной ставки, подразумеваемой в соглашении об аренде, отражаются правообладателем (арендодателем) в составе доходов текущего финансового года.

Признание процентных доходов осуществляется на ежемесячной основе с одновременным отражением соответствующей дебиторской задолженности пользователя (арендатора) по финансовой аренде.

Для ежемесячного расчета процентного дохода по финансовой аренде в арендных платежах сумма дебиторской задолженности пользователя (арендатора) на начало расчетного периода умножается на процентную

ставку, подразумеваемую в соглашении об аренде.

Поступление денежных средств (их эквивалентов), иных финансовых активов в счет уплаты арендных платежей отражается как уменьшение дебиторской задолженности пользователя (арендатора) по финансовой аренде в корреспонденции с балансовыми счетами учета денежных средств (финансовых активов) Рабочего плана счетов субъекта учета.

Условная арендная плата признается правообладателем (арендодателем) в составе доходов текущего финансового периода в тех отчетных периодах, в которых она возникает.

Доходы от предоставления имущества в аренду ежемесячно начисляются по кредиту счета учета доходов текущего финансового года Рабочего плана счетов субъекта учета в корреспонденции со счетом учета доходов от предоставления права пользования активом Рабочего плана счетов субъекта учета.

#### V.II. Отражение объектов бухгалтерского учета, возникающих в рамках операционной аренды, в бухгалтерском учете правообладателя (арендодателя)

**23. Первоначальное признание операционной аренды у правообладателя (арендодателя).**

Передача в операционную аренду пользователю (арендатору) объекта аренды отражается правообладателем (арендодателем) как внутреннее перемещение нефинансового актива на дату начала срока аренды без отражения его выбытия. Объект основного средства, переданный в пользование по операционной аренде, отражается в составе основных средств правообладателя (арендодателя), при этом амортизация такого объекта основного средства начисляется на обычных условиях.

Одновременно при передаче в операционную аренду пользователю (арендатору) объекта аренды правообладатель (арендодатель) признает на дату начала срока аренды дебиторскую задолженность пользователя (арендатора).

Указанная дебиторская задолженность признается в общей сумме арендных платежей, ожидаемых за весь срок аренды, с отражением ее на балансовых счетах расчетов по доходам от собственности Рабочего плана счетов субъекта учета в корреспонденции со счетом доходов от предоставления права пользования активом.

**24. Признание текущих доходов по операционной аренды у правообладателя (арендодателя).**

Доходы от операционной аренды (за исключением поступлений от оказания услуг, таких как страхование и техническое обслуживание) признаются доходами будущих периодов по операционной аренде в сумме общих арендных платежей, ожидаемых за весь срок аренды.

Доходы от операционной аренды (за исключением поступлений от оказания услуг, таких как страхование и техническое обслуживание)

признаются доходами текущего периода равномерно на протяжении срока аренды, если соглашение об аренде не установлен график получения экономических выгод по операционной аренде, с уменьшением дебиторской задолженности пользователя (арендатора) по исполнению арендных платежей.

При досрочном прекращении арендных отношений, классифицируемых как операционная аренда, остаток доходов будущих периодов по операционной аренде и дебиторской задолженности пользователя (арендатора) сторнируется. При этом убыток (доход) в этом случае не возникает.

Затраты правообладателя (арендодателя) по содержанию переданного по операционной аренде активу, а также расходы по амортизации объекта аренды, признаются правообладателем (арендодателем) в качестве расходов текущего периода.

## VI. Особенности объектов бухгалтерского учета, возникающих в рамках арендных отношений на льготных условиях

25. Отражение в бухгалтерском учете объектов бухгалтерского учета, возникающих в рамках арендных отношений по передаче (получению) имущества ввозмездное пользование на льготных условиях (по коммерчески незначимым ценам) или в безвозмездное пользование (далее - арендные отношения на льготных условиях), осуществляется по их справедливой стоимости, определяемой по методу рыночных цен - как если бы соглашение об аренде было заключено на коммерческих условиях.

26. Отражение в бухгалтерском учете объектов бухгалтерского учета, возникающих в рамках арендных отношений на льготных условиях, осуществляется пользователем (арендатором) с учетом следующих положений.

26.1. По арендным отношениям на льготных условиях, классифицируемым как операционная аренда:

а) право пользования активом, полученным по операционной аренде на льготных условиях, признается в бухгалтерском учете по справедливой стоимости в порядке, предусмотренном пунктом 19 настоящего Стандарта;

б) разница между общей суммой минимального арендного платежа по операционной аренде на льготных условиях и суммой минимального арендного платежа, рассчитанного на рыночных условиях (по рыночной (справедливой) стоимости арендных платежей), отражается в составе отложенных доходов от операционной аренды на льготных условиях;

в) условная арендная плата признается в составе расходов текущего финансового периода в тех отчетных периодах, в которых она возникает;

г) в течение срока аренды отложенные доходы от операционной аренды на льготных условиях, а также право пользования активом равномерно (ежемесячно) признаются в составе финансового результата (доходов, расходов) текущего периода.

26.2. По арендным отношениям на льготных условиях, классифицируемым как финансовая аренда:

а) объекты бухгалтерского учета, возникающие в рамках финансовой аренды на льготных условиях, отражаются в порядке, предусмотренном пунктом 17 настоящего Стандарта;

б) дополнительно отражаются процентные расходы (доходы) по финансовой аренде как в сумме текущего расхода по финансовой аренде (при возмездном пользовании имущества), так и в сумме текущего дохода по финансовой аренде (при безвозмездном пользовании имущества);

в) расходы текущего периода по финансовой аренде отражаются за минусом процентного расхода по финансовой аренде;

г) процентный расход по финансовой аренде отражается обособленно в уменьшение ранее признанного в рамках арендных отношений по финансовой аренде права пользования активом:

д) доходы текущего периода по финансовой аренде отражаются за минусом процентного дохода по финансовой аренде;

е) сумма процентного дохода по финансовой аренде отражается обособлено в уменьшение ранее признанных отложенных доходов от финансовой аренды на льготных условиях.

27. Отражение в бухгалтерском учете объектов бухгалтерского учета, возникающих в рамках арендных отношений на льготных условиях, осуществляется правообладателем (арендодателем) с учетом следующих положений.

27.1. По арендным отношениям на льготных условиях, классифицируемым как операционная аренда:

а) доходы от предоставления права пользования активом по операционной аренде на льготных условиях признаются в бухгалтерском учете по справедливой стоимости в соответствии с порядком, предусмотренным пунктом 23 настоящего Стандарта;

б) разница между общей суммой минимального арендного платежа по операционной аренде на льготных условиях и суммой минимального арендного платежа, рассчитанного на рыночных условиях (по рыночной (справедливой) стоимости арендных платежей), отражается в составе отложенных расходов от операционной аренды на льготных условиях в виде упущенной выгоды от предоставления имущества на льготных условиях (далее - отложенные расходы по упущенной выгоде от предоставления имущества);

в) условная арендная плата признается в составе доходов текущего финансового периода в тех отчетных периодах, в которых она возникает;

г) в течение срока аренды равномерно (ежемесячно) отложенные доходы от предоставления права пользования активом списываются в состав доходов от собственности одновременно с отнесением отложенных расходов по упущенной выгоде от предоставления имущества в состав расходов текущего периода от операционной аренды.

27.2. По арендным отношениям на льготных условиях, классифицируемым как финансовая аренда:

а) объекты бухгалтерского учета, возникающие в рамках финансовой аренды на льготных условиях, отражаются в порядке, предусмотренном пунктом 21 настоящего Стандарта;

б) дополнительно отражаются процентные доходы (расходы) по финансовой аренде как в сумме текущего дохода по финансовой аренде, так и в сумме текущего расхода по финансовой аренде (упущенной выгоды от предоставления имущества на льготных условиях);

в) доходы текущего периода от собственности по финансовой аренде отражаются за минусом процентного дохода по финансовой аренде;

г) сумма процентного дохода по финансовой аренде отражается обособлено в уменьшение ранее признанных отложенных доходов от финансовой аренды на льготных условиях;

д) процентный доход по финансовой аренде отражается обособленно в корреспонденции со счетом учета дохода от предоставления права пользования;

е) расходы текущего периода по финансовой аренде отражаются в сумме расходов от упущенной выгоды от предоставления имущества на льготных условиях за минусом процентного расхода по финансовой аренде;

ж) сумма процентного расхода по финансовой аренде отражается обособленно в уменьшение ранее признанных отложенных расходов от упущенной выгоды от предоставления имущества.

## VII. Раскрытие информации в отчетности

28. Информация об активах и обязательствах, возникающих в рамках арендных отношений, представляется в бухгалтерской (финансовой) отчетности развернуто и не подлежит взаимоисключению (взаимозачету).

29. Права пользования активом, доходы от предоставления прав пользования активом, дебиторская и кредиторская задолженности по арендным отношениям представляются в бухгалтерской (финансовой) отчетности с разделением их на краткосрочные и долгосрочные.

30. Стороны арендных отношений раскрывают в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности следующую информацию об арендных отношениях:

а) на отчетную дату - сверку между общей суммой будущих минимальных арендных платежах и общей суммой их дисконтированных стоимостей;

б) общую сумму процентных доходов и процентных расходов по финансовой аренде, признанных за отчетный период;

в) общую сумму будущих минимальных арендных платежах (в том числе по соглашениям о субаренде) на отчетную дату и общую сумму их дисконтированных стоимостей для каждого из следующих сроков аренды:

до одного года;

от одного года до пяти лет;  
свыше пяти лет;  
г) общую сумму условной арендной платы, признанной в качестве расходов в отчетном периоде;  
д) общее описание существенных соглашений об аренде, в том числе: основные принципы определения суммы условной арендной платы; наличие и условия продления аренды или прав на покупку объекта аренды, и положений о повышении арендных платежей (цены выкупа объекта аренды);  
любые ограничения, накладываемые соглашениями об аренде.

### VIII. Вступление в силу и переходные положения

31. Настоящий Стандарт применяется при ведении бухгалтерского учета с 1 января 2018 года, формировании показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за периоды, начинающиеся с 1 января 2018 года .

32. Более раннее применение положений настоящего Стандарта допускается по решению субъекта учета при условии раскрытия соответствующей информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

33. До вступления в силу федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Концессионные договоры на оказание услуг: учет у концедента» положения настоящего Стандарта субъектами учета - концедентами не применяются к активам и обязательствам, возникающим в рамках концессионных соглашений.