

Анна ЛЯШЕНКО, редактор направления



## АРЕНДНАЯ ПЛАТА ОТМЕНЕНА НА ВРЕМЯ КАРАНТИНА: ЧТО В БУХУЧЕТЕ?

**Из этой консультации вы узнаете, кому разрешено не платить по договорам аренды, как откорректировать уже начисленные обязательства по договорам аренды, что делать с арендной платой, которая уже поступила за период карантина.**

На нашу консультационную линию во время карантина поступило немало вопросов относительно арендных отношений и начисления арендной платы. Суть их сводилась к одному: продолжать ли начисление обязательств по договорам аренды государственной и коммунальной собственности?

### Зоны управления

Все вопросы аренды коммунального имущества (собственности) решаются органами местного самоуправления (далее – ОМС) в соответствии со ст. 2 и абзацем вторым п. 2 ст. 5 Закона от 03.10.19 г. № 157-IX «Об аренде государственного и коммунального имущества» (далее – Закон № 157) с соблюдением норм ст. 25, п. 30 ч. 1 ст. 26, ч. 5 ст. 60 Закона от 21.05.97 г. № 280/97-ВР «О местном самоуправлении в Украине».

Арендные отношения относительно государственного имущества регулируются в первую очередь Законом № 157 (ст. 2), а относительно движимого и недвижимого имущества государственных предприятий, среди прочих и казенных, предприятий оборонно-промышленного комплекса, включенных в состав Государственного концерна «Укроборонпром», – Порядком передачи в аренду государственного и коммунального имущества, утвержденным постановлением КМУ от 03.06.20 г. № 483, с учетом особенностей, предусмотренных Законом от 06.09.12 г. № 5213-VI «О некоторых вопросах задолженности предприятий оборонно-промышленного комплекса – участников Государственного концерна «Укроборонпром» и обеспечения их стабильного развития» и Законом от 16.06.11 г. № 3531-VI «Об особенностях управления объектами государственной собственности в оборонно-промышленном комплексе».

Государственный концерн «Укроборонпром» предоставляет согласие на аренду объектов аренды,

которые относятся к объектам государственной собственности в оборонно-промышленном комплексе.



**Помните!** Объекты, перечисленные в п. 2 ст. 3 Закона № 157, не могут быть объектами аренды.

### Решение о временной отмене арендных платежей

Начиная с 12 марта 2020 года постановлением КМУ от 11.03.20 г. № 211 «О предотвращении распространения на территории Украины острой респираторной болезни COVID-19, вызванной коронавирусом SARS-CoV-2» в Украине был объявлен карантин, который постоянно продлевается. На сегодня во исполнение постановления КМУ от 22.07.20 г. № 641 карантинные мероприятия продлены до 31 августа.

В целях уменьшения налоговой нагрузки на предпринимателей, которые осуществляют деятельность на территории соответствующей громады, ОМС собственным решением освобождали от внесения арендной платы и даже от оплаты коммунальных услуг тех, кому на время карантина запрещено работать.

**Например,** решением городского совета Владимира-Волынского от 18.03.20 г. № 38/2 освобождены от арендных платежей и оплаты коммунальных услуг субъекты хозяйствования, которые осуществляют деятельность на территории Владимира-Волынского в арендованных помещениях коммунальной формы собственности территориальной громады города и которым на период карантина запрещено работать.

С 17.07.20 г. вступило в силу постановление КМУ от 15.07.20 г. № 611 «Некоторые вопросы уплаты

арендной платы за государственное имущество во время действия карантина» (далее – Постановление № 611), которым утверждены три приложения, регулирующие арендные отношения в части арендных платежей (см. таблицу):

- Перечень арендаторов, которые освобождаются от арендной платы за пользование недвижимым государственным имуществом;
- Перечень арендаторов, для которых начисление арендной платы за пользование недвижимым государственным имуществом осуществляется в размере 50 %;
- Перечень арендаторов, для которых начисление арендной платы за пользование недвижимым государственным имуществом осуществляется в размере 25 %.

**Перечень арендаторов, которые полностью или частично освобождаются от арендной платы за пользование недвижимым госимуществом**

№ п/п	Арендаторы по направлениям деятельности, по которой арендуется государственное недвижимое имущество	Размер в процентах, на который освобождены арендаторы от арендных платежей
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Арендаторы, которые арендуют помещение (в учебных корпусах) заведений образования и науки государственной формы собственности в целях размещения: <ul style="list-style-type: none"> <li>– кафе, кафетериев, столовых, буфетов, которые не осуществляют продажу товаров подакцизной группы;</li> <li>– ксерокопировальной техники для предоставления населению услуг по ксерокопированию документов; торговых объектов по продаже полиграфической продукции и канцтоваров;</li> <li>– лицензированной видео- и аудиопродукции, предназначенной для заведений образования;</li> <li>– торговых объектов по продаже непродовольственных товаров;</li> <li>– торговых автоматов, которые отпускают продовольственные товары;</li> <li>– научно-исследовательских учреждений</li> </ul>	100 %
2	Арендаторы, которые арендуют помещение для размещения: <ul style="list-style-type: none"> <li>– частных заведений образования;</li> <li>– государственных заведений образования, которые частично финансируются из госбюджета, и заведений образования, которые финансируются из местного бюджета;</li> <li>– государственных и коммунальных заведений внешкольного образования (кроме оздоровительных заведений для детей и молодежи) и заведений дошкольного образования;</li> <li>– издательств печатных средств массовой информации и издательской продукции, которые издаются на украинском языке;</li> <li>– торговых объектов по продаже книг, газет и журналов, изданных на украинском языке;</li> <li>– физкультурно-спортивных заведений, деятельность которых направлена на организацию и проведение занятий различными видами спорта;</li> <li>– библиотек, музеев;</li> <li>– заведений, которые осуществляют подготовку, переподготовку и повышение квалификации водителей транспортных средств;</li> <li>– заведений культуры независимо от формы собственности, которые арендуют помещение для осуществления уставной деятельности в сфере культуры и искусств;</li> <li>– салонов красоты, саун, турецких бань, соляриев, кабинетов массажа, тренажерных залов</li> </ul>	100 %
3	Арендаторы, которые арендуют помещение в целях: <ul style="list-style-type: none"> <li>– организации концертов и другой зрелищно-развлекательной деятельности;</li> <li>– бытового обслуживания населения;</li> <li>– осуществления туроператорской и турагентской деятельности</li> </ul>	100 %



**Больше статей за темой  
див. за допомогою QR-код!**



1	2	3
4	Арендаторы, которые используют недвижимое государственное имущество для размещения: – кафе, баров, кафе-баров, закусочных, буфетов, кафетериев, которые осуществляют продажу товаров подакцизной группы; – кафе, баров, кафе-баров, закусочных, кафетериев, которые не осуществляют продажу товаров подакцизной группы; – ресторанов, ресторанов с ночным режимом работы; – столовых, буфетов, которые не продают товары подакцизной группы; – ксерокопировальной техники для предоставления населению услуг по ксерокопированию документов; – компьютерных клубов и интернет-кафе; – торговых объектов по продаже промышленных товаров (кроме тех, которые осуществляют розничную торговлю средствами гигиены); – торговых объектов по продаже непродовольственных товаров, бывших в употреблении; – выставок изобразительной и книжной продукции, произведенной в Украине; – выставок непродовольственных товаров без осуществления торговли; – гостиниц; – транспортных предприятий по перевозке пассажиров; – офисных помещений (в частности, в аэропортах)	50 %
5	Отечественные юридические и физические лица, которые являются субъектами малого предпринимательства, физические лица, которые осуществляют производственную деятельность непосредственно на арендованных производственных площадях (в частности, в аэропортах)	50 %
6	Субъекты кинематографии, основной деятельностью которых является кинопроизводство или техническое обеспечение и обслуживание кинопроизводства, при условии, что они внесены в Государственный реестр производителей, распространителей и демонстраторов фильмов	50 %
7	Арендаторы, которые используют недвижимое госимущество для размещения на территории аэропортов: – кафе, баров, кафе-баров, закусочных, буфетов, кафетериев, которые осуществляют продажу товаров подакцизной группы; – кафе, баров, кафе-баров, закусочных, кафетериев, которые не осуществляют продажу товаров подакцизной группы; – ресторанов, ресторанов с ночным режимом работы; – столовых, буфетов, которые не реализуют товары подакцизной группы; – торговых объектов	25 %



**Внимание!** Льготами, предусмотренными Постановлением № 611, могут воспользоваться только те арендаторы, которые получили согласие на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества и завершили такие улучшения на дату начала карантина, кроме арендаторов, которые осуществляют неотделимые улучшения в заведениях образования государственной формы собственности.

## Бухучет корректировки начисленных и уплаченных арендных платежей

Бюджетные учреждения для отражения в бухучете любых хозяйственных операций соблюдают нормы НП(С)БУГС и с 1 января 2017 года применяют:

- План счетов бухгалтерского учета в государственном секторе, утвержденный приказом

Минфина от 31.12.13 г. № 1203 (далее – План счетов);

- Порядок применения Плана счетов бухгалтерского учета в государственном секторе, утвержденный приказом Минфина от 29.12.15 г. № 1219 (далее – Приказ № 1219, Порядок № 1219);
- Типовую корреспонденцию субсчетов бухгалтерского учета для отражения операций с активами, капиталом и обязательствами распорядителями бюджетных средств и государственными целевыми фондами, утвержденную Приказом № 1219 (далее – Типовая корреспонденция).

Согласно Плану счетов и Порядку № 1219 для отражения операций по предоставлению в аренду недвижимого имущества (других активов) предназначены следующие субсчета:

- **2117** «Прочая текущая дебиторская задолженность», где ведется учет указанной задолженности распорядителей бюджетных средств, которая соответствует критериям признания актива и не отражена на субсчетах 2110–2116, 2118;

- **7411** «Прочие доходы по обменным операциям», где учитываются доходы по обменным операциям, которые не отражены на счетах 70–73 этого класса, в частности доходы от восстановления полезности, курсовых разниц, суммы дооценки активов.

В соответствии с Типовой корреспонденцией учет помещения, предоставленного в операционную аренду до введения карантинных мероприятий, ведется арендодателем следующим образом (суммы приведены условные):

(грн)

№ п/п	Содержание операции	Бухгалтерский учет		
		Дт	Кт	Сумма
1	2	3	4	5
<b>Арендная плата признается собственными поступлениями бюджетного учреждения</b>				
1	Начислена арендная плата по условиям договора	2117	7411	1 000
2	Получена на расчетный счет от арендатора арендная плата за месяц	2313	2117	1 000
3	В конце отчетного периода закрыт счет доходов спецфонда	7411	5511	1 000
<b>Арендная плата подлежит перечислению в доход бюджета в полном объеме</b>				
1	Начислена арендная плата по условиям договора	2117	7411	1 000
2	Начислена задолженность перед соответствующим бюджетом, в который подлежит перечислению арендная плата	7411	6312	1 000
3	Получена от арендатора арендная плата	2313	2117	1 000
4	Перечислена в соответствующий бюджет арендная плата	6312	2313	1 000
<b>Арендная плата подлежит частичному перечислению в доход соответствующего бюджета</b>				
1	Начислена арендная плата по условиям договора	2117	7411	1 000
2	Начислена задолженность перед соответствующим бюджетом, в который перечисляется арендная плата	7411	6312	500
3	Получена от арендатора арендная плата	2313	2117	1 000
4	Перечислена в соответствующий бюджет арендная плата	6312	2313	500
5	В конце отчетного периода закрыт счет доходов спецфонда	7411	5511	500

Конечно, начисление обязательств по договору аренды проводится в установленные данным договором сроки. То есть в случае временно-го полного или частичного освобождения от уплаты арендных платежей **следует внести изменения в основную договор аренды государственного (коммунального) недвижимого имущества.**

Согласно Постановлению № 611 если в течение действия карантина арендатор платил арендную

плату, но он подпадает под действие этого постановления и освобожден от платы за аренду, **следует провести корректировки уже отраженных в бухучете полученных доходов и перенести их в доходы будущих периодов, а также** уменьшить ранее начисленные обязательства.

Таким образом, для составления бухгалтерской справки с учетом ранее осуществленных проводок, приведенных выше, необходимо сделать следующие записи:

(грн)

№ п/п	Содержание операции	Бухгалтерский учет		
		Дт	Кт	Сумма
1	2	3	4	5
<b>Арендная плата признается собственными поступлениями бюджетного учреждения</b>				
1	Уменьшен размер арендной платы по условиям договора	2117	7411	-900
2	Откорректирован размер арендных платежей, полученных в оплату ранее выставленных счетов	2313	2117	-900
3	Перенесена сумма фактической переплаты в доходы будущих периодов		6911	900
4	Откорректирован доход спецфонда, отнесенный на финрезультат отчетного периода	7411	5511	-900
5	Отражено начисление обязательств после снятия карантинных ограничений	2117	7411	300
6	Закрыто обязательство по аренде за счет средств будущих периодов	6911	2117	300
7	В конце отчетного периода закрыт счет доходов спецфонда	7411	5511	300
<b>Арендная плата подлежит перечислению в доход бюджета в полном объеме</b>				
1	Уменьшен размер арендной платы по условиям договора	2117	7411	-900
2	Уменьшен размер начисленной задолженности перед соответствующим бюджетом, в который подлежит перечислению арендная плата	7411	6312	-900
3	Откорректирована полученная арендная плата от арендатора	2313	2117	-900
4	Перенесена сумма, на которую уменьшено обязательство по арендным платежам, в доходы будущих периодов		6911	900

1	2	3	4	5
5	Отражено начисление обязательств после снятия карантинных ограничений	2117	7411	300
6	Уменьшена сумма фактической переплаты обязательств перед бюджетом	7411	6312	300
7	Закрыто обязательство по аренде за счет средств будущих периодов	6911	2117	300
<b>Арендная плата подлежит частичному перечислению в доход соответствующего бюджета</b>				
1	Уменьшен размер арендной платы по условиям договора	2117	7411	-1 000
2	Уменьшен размер начисленной задолженности перед соответствующим бюджетом, в который подлежит перечислению арендная плата	7411	6312	-500
3	Откорректирована полученная арендная плата от арендатора		2117	-1 000
4	Перенесена сумма, на которую уменьшено обязательство по арендным платежам, в доходы будущих периодов	2313	6911	1 000
5	Отражено начисление обязательств после снятия карантинных ограничений	2117	7411	1 000
6	Уменьшена сумма фактической переплаты обязательств перед бюджетом	7411	6312	500
7	Закрыто обязательство по аренде за счет средств будущих периодов	6911	2117	1 000
8	В конце отчетного периода закрыт счет доходов спецфонда	7411	5511	500

Фактически мы сторнируем все ранее проведенные операции и включаем полученные арендные платежи в состав доходов будущих периодов, а когда карантинные ограничения на территории

страны будут сняты и не будет новых решений Кабмина, мы продолжим начислять арендную плату, и уже за полученные ранее средства будем постепенно зачислять уплату арендных платежей.

## ВЫВОДЫ



В связи с принятием Постановления № 611 у многих арендодателей образуется переплата по договорам аренды и по расчетам с бюджетом.

Следует быть внимательными с такими доходами будущих периодов и переплатой обязательств перед бюджетом. По окончании действия карантина их следует постепенно уменьшать в соответствии с начисленными арендными платежами.

**Наталья ИЛЬИНА**, консультант по вопросам бухгалтерского учета и налогообложения



## ПРОГРАММНЫЕ РРО: ЗНАКОМИМСЯ С НЮАНСАМИ ПРИМЕНЕНИЯ

**С 1 августа 2020 года при осуществлении наличных расчетов можно будет применять программные регистраторы расчетных операций (далее – ПРРО). Порядок регистрации, ведения реестра и применения ПРРО утвержден приказом Минфина от 23.06.20 г. № 317 (далее – Порядок № 317).**

**Полезная информация! Для оповещения по вопросам внедрения ПРРО на веб-портале ГНС создан баннер «Програмні РРО» (<https://tax.gov.ua/baneryi/programni-rro>).**

### Основные определения

**ПРРО** представляет собой программный, программно-аппаратный или программно-технический комплекс в виде технологического и/или программного решения, который использу-

ется на любом устройстве (например, смартфоне) и в котором фискальные функции реализованы через фискальный сервер контролирующего органа (далее – ФСКО) (ст. 2 Закона от 06.07.95 г. № 265/95-ВР, далее – Закон № 265). Для применения ПРРО налоговая обеспечивает субъектов