



ОБЪЕДИНЕННАЯ ЛИЗИНГОВАЯ
АССОЦИАЦИЯ

197342, Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д 47., оф. 304
тел./факс +7 (812) 702-50-52
e-mail: ula@assocleasing.ru
<https://www.assocleasing.ru/>



Утверждено
Советом ОЛА
08.12.22

Утверждено
Экспертным Советом ОЛА
по бухгалтерскому и налоговому учету
16.11.22

Рекомендация № ОЛА-ФСБУ-Р4/2022

**«Документы, используемые для оформления операций
по неоперационной (финансовой) аренде»**

Оглавление

1. ОПИСАНИЕ ПРОБЛЕМЫ	3
2. ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРВИЧНЫХ УЧЕТНЫХ ДОКУМЕНТОВ	3
3. АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ В АРЕНДУ	4
4. АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ ВО ВЛАДЕНИЕ	6
5. АКТ О ДАТЕ НАЧАЛА АРЕНДЫ	8
6. ДОКУМЕНТ, ОФОРМЛЯЮЩИЙ ПОСТАНОВКУ НА УЧЕТ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ АКТИВОМ	9
7. ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ	10
8. АКТ СВЕРКИ РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ	10
9. СЧЕТ-ФАКТУРА	11
10. АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ В СОБСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА ПРИ ВЫКУПЕ	11
11. АКТ ВОЗВРАТА ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ АРЕНДОДАТЕЛЮ	Ошибка! Закладка не определена.
12. АКТ ИЗЪЯТИЯ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ	14
13. СПРАВКА АРЕНДОДАТЕЛЯ	15
14. ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ	16
14.1 Акт приема-передачи предмета аренды в аренду	16
14.2 Акт приема-передачи предмета аренды во владение	17
14.3 Акт о дате начала аренды	18
14.4 Документ, оформляющий постановку на учет права пользования активом	19
14.5 Акт сверки взаиморасчетов по договору аренды	20
14.6 Акт передачи предмета аренды в собственность арендатора	20
14.7 Акт возврата предмета аренды арендодателю	21
14.8 Акт изъятия предмета аренды	22

1. ОПИСАНИЕ ПРОБЛЕМЫ

Вступление в силу требований ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» повлекли за собой значительные изменения в части бухгалтерского учета и представления бухгалтерской (финансовой) отчетности по операциям аренды как у арендатора, так и у арендодателя. Этот факт вызывает необходимость пересмотра состава первичных учетных документов, оформляющих операции аренды, так как в Федеральном законе РФ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» в статье 9 пункте 1 говорится: *«Каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом.»*

Настоящая Рекомендация ставит своей целью дать арендаторам и арендодателям практические рекомендации по форме, содержанию и оформлению первичных документов, фиксирующих фактически произошедшие события при реализации договора неоперационной (финансовой) аренды с учетом особенностей ведения бухгалтерского учета по правилам ФСБУ 25/2018.

2. ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРВИЧНЫХ УЧЕТНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Материал настоящей Рекомендации рассматривает документы, сопровождающие сделку, квалифицируемую в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» как неоперационную (финансовую) аренда.

Рекомендация отражает наиболее традиционные элементы технологического процесса реализации договора неоперационной (финансовой) аренды и не ставит своей задачей рассмотрение всего многообразия бизнес-схем, порождаемых постоянно развивающейся арендой. В силу отмеченного, настоящая Рекомендация представляет собой упорядоченный исходный материал, на базе которого каждая организация, исходя из своих бизнес-процессов, условий договора неоперационной (финансовой) аренды, может создать набор первичных учетных документов, наполнив их специфическим содержанием, характерным для их бизнеса. Квалификация операций, совершаемых по договору аренды, зависит от профессионального суждения сторон договора. Документальное оформление операций, совершаемых по договору аренды, как рассмотренных, так и не вошедших в рамки настоящей рекомендации, находится в зоне ответственности сторон договора.

В процессе реализации договора неоперационной (финансовой) аренды, как правило, оформляются первичные учетные документы, представленные в таблице №1 и в настоящей Рекомендации.

Список первичных учетных документов

Таблица №1

№ п/п	Основание оформления первичного учетного документа (факт хозяйственной жизни)	Наименование первичного учетного документа	Стороны, участвующие в оформлении документа	Пункт настоящей Рекомендации
1	Передача в аренду имущества, не требующего монтажа, сборки и т.п.	Акт приема-передачи предмета аренды в аренду	Арендодатель, Арендатор	п. 3
2	Передача арендатору имущества, для ввода в эксплуатацию которого требуется монтаж, сборка и т.п.	Акт приема-передачи предмета аренды во владение	Арендодатель, Арендатор	п. 4

3	Ввод в эксплуатацию имущества, ранее переданного арендатору во владение	Акт о дате начала аренды	Арендодатель, Арендатор	п. 5
4	Принятие к учету права пользования активом	Документ, оформляющий постановку на учет права пользования активом	Арендатор	п.6
5	Фиксация сторонами условий о порядке осуществления платежей по договору аренды	График платежей по договору аренды	Арендодатель, Арендатор	п.7
6	Фиксация сторонами объема взаимных денежных прав и обязательств по договору	Акт сверки расчетов по договору	Арендодатель, Арендатор	п.8
7	Фиксация совершения операции, подлежащей обложению налогом на добавленную стоимость	Счет-фактура	Арендодатель	п.9
8	Переход права собственности на арендованное имущество арендатору	Акт приема-передачи предмета аренды в собственность арендатора при выкупе	Арендодатель, Арендатор	п.10
9	Возврат арендованного имущества арендодателю	Акт возврата предмета аренды	Арендодатель, Арендатор	п.11
11	Изъятие арендованного имущества у арендатора в соответствии с условиями договора аренды, действующим законодательством	Акт изъятия предмета аренды	Арендодатель	п.12
12	Информирование арендатора об оценках, сделанных арендодателем в отношении договора аренды	Справка арендодателя	Арендодатель	п.13

При совершении иных хозяйственных операций, обусловленных особенностями реализации договора неоперационной (финансовой) аренды, арендодатель и арендатор вправе согласовать и использовать иные первичные учетные документы. Также стороны договора аренды вправе согласовать иные формы первичных учетных документов, которые будут использоваться ими для оформления вышеперечисленных фактов хозяйственной жизни. При создании иных форм первичных документов рекомендуется руководствоваться данными таблиц «Классификация основной информации, рекомендуемой к отражению в ...», представленных в п. 3 – 13 настоящей Рекомендации.

При использовании приведенных в настоящей Рекомендации форм первичных учетных документов для оформления операций, совершаемых по договору неоперационной (финансовой) аренды, допускается по тексту всех форм вместо слов «арендодатель», «арендатор», «предмет аренды» и т.п. использовать соответственно слова «лизингодатель», «лизингополучатель», «предмет лизинга» и т.п.

3. АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ В АРЕНДУ

Документ предназначен для оформления операции по передаче арендатору в аренду имущества, способного приносить экономические выгоды.

Акт приема-передачи предмета аренды в аренду подлежит подписанию в месте передачи предмета аренды и в день его передачи. Если для целей распределения рисков между сторонами договора аренды необходимо указание на время перехода рисков, то стороны указывают его путем указания времени подписания Акта приема-передачи предмета аренды в аренду. Акт приема-передачи предмета аренды в аренду может быть подписан вне места передачи предмета аренды и(или) во время, отличное от времени передачи предмета аренды, однако при этом в Акте приема-передачи предмета аренды в аренду должно быть указано фактическое место и(или) время передачи предмета аренды, и обеспечено соблюдение требования п.3 ст.9 Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

В Акте приема-передачи предмета аренды в аренду стороны, как правило, указывают:

- факт физической передачи предмета аренды в аренду;
- идентификационные признаки предмета аренды (наименование, марка, серия, цвет, идентификационные, заводские, серийные номера и т.п.), если эти данные отсутствуют в договоре аренды, либо ссылку на положения договора (в том числе спецификацию), содержащие такие данные; количество однородных единиц предмета аренды;
- соответствие предмета аренды требованиям договора аренды (в том числе наличие внешних и(или) скрытых дефектов);
- дату начала течения срока аренды (при необходимости - дату его окончания);
- факт передачи рисков и экономических выгод в отношении предмета аренды;
- справедливую стоимость предмета аренды по оценке арендодателя с учетом положений Рекомендации Р-133/2021-ОК ЛИЗИНГ «Справедливая стоимость предмета лизинга» (оценка может приводиться в виде отдельного документа, см. п.13 настоящей Рекомендации);
- иные правовые последствия, которые стороны в соответствии с договором аренды связывают с фактом приема-передачи предмета аренды.¹

Данный документ является основанием для проведения на дату начала аренды следующих действий:

- арендатор и арендодатель классифицируют объект бухгалтерского учета как объект учета аренды при одновременном выполнении условий, зафиксированных в п.5 ФСБУ 25/2018;
- арендатор и арендодатель фиксируют дату начала срока аренды (п. 9 ФСБУ 25/2018);
- арендатор признает право пользования предметом аренды с одновременным признанием обязательства по аренде (п. 10 ФСБУ 25/2018, п. 22 МСФО (IFRS) 16);
- арендодатель производит классификацию объекта учета аренды в качестве операционной аренды или неоперационной (финансовой) аренды (п. 24-26 ФСБУ 25/2018, п.61-65 МСФО (IFRS) 16);
- арендодатель признает актив, переданный в финансовую аренду, и представляет его в качестве дебиторской задолженности в сумме, равной чистой стоимости инвестиции в аренду (п. 33 ФСБУ 25/2018, п. 67 МСФО (IFRS) 16);

Пункт 3 ст.11 Закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также пункт 27 Приказа Минфина России от 29.07.1998 N 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» фиксируют: *«Проведение инвентаризации обязательно: при передаче имущества в аренду, выкупе, продаже, ...»*

¹ Для договора неоперационной (финансовой) аренды (лизинга) в Акт приема-передачи предмета аренды в аренду рекомендуется добавлять указание **на исполнение** арендодателем обязанности по уведомлению поставщика о том, что приобретение предмета аренды было совершено с целью последующей передачи в аренду.

В силу отмеченного, к Акту приема-передачи предмета аренды в аренду рекомендуется прилагать Акт сверки взаиморасчетов по договору аренды на дату начала аренды.

Классификация основной информации, рекомендуемой к отражению

в Акте приема-передачи предмета аренды в аренду

№ п/п	Информация	Классификация
1	Факт физической передачи предмета аренды в аренду	Обязательная
2	Идентификационные признаки предмета аренды	Обязательная
3	Соответствие предмета аренды требованиям договора аренды	Обязательная
4	Дата начала течения срока аренды	Обязательная
5	Факт передачи рисков и экономических выгод в отношении предмета аренды	Обязательная
6	Справедливая стоимость предмета аренды по оценке арендодателя	По согласованию сторон
7	Акт сверки взаиморасчетов по договору аренды на дату начала аренды	По согласованию сторон

(См. Образец документа)

4. АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ ВО ВЛАДЕНИЕ

Термин «предмет аренды» используется в данном документе в целях обеспечения единой терминологии между всеми документами, оформляющими арендную сделку (договор аренды, акты, подписываемые при реализации договора аренды и т.п.). Фактически, «предметом аренды» имущество, передаваемое во владение арендатору для доведения его до состояния, пригодного к использованию по прямому назначению, станет только в момент завершения работ по доведению его до такого состояния. При передаче имущества во владение арендатору по частям в данном акте используется термин «часть/части предмета аренды». В случае, если в договоре аренды используются отличные от термина «предмет аренды» термины, идентифицирующие имущество, находящееся в состоянии неготовности к использованию по прямому назначению, (например: оборудование, имущество и т.п.), в данном акте используется термин, указанный в договоре аренды.

Документ предназначен для оформления операции по передаче арендатору предмета аренды на производственную площадку арендатора для проведения работ по доведению предмета аренды до состояния, способного приносить экономические выгоды арендатору.

С даты приема-передачи оборудования во владение и до даты начала аренды, зафиксированной Актом о дате начала аренды (См. пункт 5 настоящей Рекомендации), стороны выполняют самостоятельно или с привлечением третьих лиц работы по подготовке предмета аренды к эксплуатации, оговоренные условиями договора неоперационной (финансовой) аренды.

Акт приема-передачи предмета аренды во владение подлежит подписанию в месте передачи предмета аренды и в день его передачи. Если для целей распределения рисков между сторонами договора аренды необходимо указание на время перехода рисков, то стороны указывают его путем указания времени подписания Акта приема-передачи предмета аренды во владение. Акт приема-передачи предмета аренды во владение может быть подписан вне места передачи предмета аренды и (или) во время, отличное от времени передачи предмета аренды, однако при этом в Акте приема-передачи предмета аренды во владение должно быть указано фактическое место и(или) время передачи предмета аренды, и обеспечено соблюдение требования п.3 ст.9 Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

В Акте приема-передачи предмета аренды во владение стороны, как правило, указывают:

- факт физической передачи предмета аренды во владение арендатору;
- отсутствие у арендатора права использовать предмет аренды для целей, отличных от приведения его в состояние, способное приносить экономические выгоды арендатору;
- идентификационные признаки предмета аренды (наименование, марка, серия, цвет, идентификационный номер; заводские, серийные номера и т.п.), если эти данные отсутствуют в договоре аренды, либо ссылку на положения договора (в том числе спецификацию), содержащие такие данные; количество однородных единиц предмета аренды;
- соответствие предмета аренды требованиям договора аренды по номенклатуре и количеству, в том числе и ее составных частей, с указанием наличия внешних и(или) скрытых дефектов, а если предмет аренды передается в упакованном виде, то целостность упаковки и ее соответствие требованиям договора аренды;
- факт передачи рисков в отношении предмета аренды;
- стоимостную оценку передаваемого предмета аренды для целей бухгалтерского учета предмета аренды;
- иные правовые последствия, которые стороны в соответствии с договором аренды связывают с фактом приема-передачи предмета аренды.²

С даты приема-передачи предмета аренды во владение и до даты начала использования предмета аренды, зафиксированной Актом о дате начала аренды (см. пункт 5 настоящих Рекомендаций), стороны выполняют работы самостоятельно или с привлечением третьих лиц по подготовке предмета аренды к эксплуатации, оговоренные условиями договора неоперационной (финансовой) аренды.

На дату, зафиксированную Актом приема-передачи предмета аренды во владение:

- арендатор отражает полученное оборудование на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства»;
- арендодатель отражает переданный во владение арендатору предмет аренды обособленно от иного имущества, находящегося в стадии монтажа, сборки, пуско-наладки и т.д., с присвоением соответствующего аналитического признака.

Подписание Акта, указанного в настоящем пункте Рекомендаций, требует последующего подписания акта, указанного в п.5 настоящих Рекомендаций.

Классификация основной информации, рекомендуемой к отражению

в Акте приема-передачи предмета аренды во владение

№ п/п	Информация	Классификация
1	Факт физической передачи предмета аренды во владение арендатору	Обязательная
	Отсутствие у арендатора права использовать предмет аренды для целей, отличных от приведения его в состояние, способное приносить экономические выгоды арендатору	Обязательная
2	Идентификационные признаки предмета аренды	Обязательная
3	Соответствие предмета аренды требованиям договора аренды по номенклатуре и количеству, в том числе и ее составных частей, с указанием наличия внешних и(или) скрытых дефектов, а если	Обязательная

² Для договора неоперационной (финансовой) аренды (лизинга) в Акт приема-передачи предмета аренды в аренду рекомендуется добавлять указание **на исполнение** арендодателем обязанности по уведомлению поставщика о том, что приобретение предмета аренды было совершено с целью последующей передачи в аренду.

	предмет аренды передается в упакованном виде, то целостность упаковки и ее соответствие требованиям договора аренды;	
4	Факт передачи рисков в отношении предмета аренды	Обязательная
5	Стоимостная оценка передаваемого предмета аренды для целей бухгалтерского учета	Обязательная

(См. Образец документа)

5. АКТ О ДАТЕ НАЧАЛА АРЕНДЫ

Документ предназначен для фиксации:

- факта завершения работ по монтажу, сборке, пуско-наладке и т.п. ранее переданного арендатору предмета аренды;
- готовности предмета аренды приносить экономические выгоды арендатору по договору аренды;
- даты начала аренды

Акт о дате начала аренды подлежит подписанию в месте нахождения предмета аренды и в день завершения работ по монтажу, сборке, пуско-наладке и т.п. работам по ранее переданному арендатору предмету аренды и возникновения у арендатора права использования предмета аренды по прямому назначению. Акт о дате начала аренды может быть подписан вне места нахождения предмета аренды и(или) во время, отличное от времени завершения работ по монтажу, сборке, пуско-наладке и т.п. работам по ранее переданному арендатору предмету аренды и возникновения у арендатора права использования предмета аренды по прямому назначению, однако при этом в Акте о дате начала аренды должно быть указано фактическое место нахождения предмета аренды и(или) время завершения работ по монтажу, сборке, пуско-наладке и т.п. работам по ранее переданному арендатору предмету аренды и возникновения у арендатора права использования предмета аренды по прямому назначению, и обеспечено соблюдение требования п.3 ст.9 Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

В Акте о дате начала аренды стороны указывают:

- факт завершения работ по монтажу, сборке, пуско-наладке и т.п. работам по ранее переданному арендатору предмету аренды и возникновения у арендатора права использования предмета аренды по прямому назначению для получения экономических выгод (п. 5 ФСБУ 25/2018, п.п. В21-В23 МСФО (IFRS) 16);
- идентификационные признаки предмета аренды (наименование, марка, серия, цвет, идентификационные номера; заводские, серийные номера и т.п.), если эти данные отсутствуют в договоре аренды или ранее подписанных сторонами актах, либо ссылку на положения договора (в том числе спецификацию), содержащие такие данные; должны соответствовать спецификации предмета аренды, представленной в договоре неоперационной (финансовой) аренды;
- соответствие предмета аренды требованиям договора аренды (в том числе наличие внешних и(или) скрытых дефектов);
- количество однородных единиц предмета аренды;
- дату начала аренды (при необходимости - дата его окончания);
- факт передачи рисков в отношении предмета аренды, если с момента подписания данного акта возникают риски, не указанные в ранее подписанных сторонами актах;
- иные правовые последствия, которые стороны в соответствии с договором аренды связывают с фактом приема-передачи предмета аренды, в том числе начало течения гарантийного срока;

- справедливую стоимость предмета аренды по оценке арендодателя с учетом положений Рекомендации Р-133/2021-ОК ЛИЗИНГ «Справедливая стоимость предмета лизинга» (оценка может приводиться в виде отдельного документа «Справка арендодателя», см. п. 13 настоящих Рекомендаций).

Данный документ является основанием для проведения на эту дату следующих учетных действий: арендатор и арендодатель классифицируют объект бухгалтерского учета как объект учета аренды при единовременном выполнении условий, зафиксированных в п.5 ФСБУ 25/2018:

- арендатор и арендодатель фиксируют дату начала срока аренды (п. 9 ФСБУ 25/2018);
- арендатор признает право пользования предметом аренды с одновременным признанием обязательства по аренде (п. 10 ФСБУ 25/2018, п. 22 МСФО (IFRS) 16);
- арендодатель признает актив, переданный в финансовую аренду, и представляет его в качестве дебиторской задолженности в сумме, равной чистой стоимости инвестиции в аренду (п. 33 ФСБУ 25/2018, п. 67 МСФО (IFRS) 16);

Пункт 3 ст.11 Закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также пункт 27 Приказа Минфина России от 29.07.1998 N 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» фиксируют: *«Проведение инвентаризации обязательно: при передаче имущества в аренду, выкупе, продаже, ...»*

В силу отмеченного, к Акту приема-передачи предмета аренды в аренду рекомендуется прилагать Акт сверки взаиморасчетов по договору аренды на дату начала аренды.

Классификация основной информации, рекомендуемой к отражению

в Акте о дате начала аренды

№ п/п	Информация	Классификация
1	Факт завершения работ по монтажу, сборке, пуско-наладке и т.п. работам по ранее переданному арендатору предмету аренды и возникновения у арендатора права использования предмета аренды по прямому назначению для получения экономических выгод	Обязательная
2	Идентификационные признаки предмета аренды	Обязательная
3	Соответствие предмета аренды требованиям договора аренды	Обязательная
4	Дата начала течения срока аренды	Обязательная
5	Факт передачи рисков в отношении предмета аренды, если с момента подписания данного акта возникают риски, не указанные в ранее подписанных сторонами актах	Обязательная
6	Справедливая стоимость предмета аренды по оценке лизингодателя	По согласованию сторон
7	Акт сверки взаиморасчетов по договору аренды на дату начала аренды	По согласованию сторон

(См. Образец документа)

6. ДОКУМЕНТ, ОФОРМЛЯЮЩИЙ ПОСТАНОВКУ НА УЧЕТ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ АКТИВОМ

На дату начала аренды арендатор признает в бухгалтерском учете предмет аренды в качестве права пользования активом (далее по тексту - «ППА»). Факт постановки на учет ППА фиксируется

арендатором в одностороннем порядке документом ОС-1 или иным самостоятельно разработанным документом.

Акт приема-передачи предмета аренды в аренду (См. п 3 настоящей Рекомендации) или Акт о дате начала аренды (См. п.5 настоящей Рекомендации) является основанием для принятия к учету предмета аренды в форме ППА.

В документе фиксируется:

- фактическая стоимость ППА (первоначальная стоимость актива на дату принятия к бухгалтерскому учету) (п.п. 10, 13 ФСБУ 25/2018);
- срок полезного использования (п. 17 ФСБУ 25/2018, п. 9 ФСБУ 6/2020);
- способ начисления амортизации (п. 35 ФСБУ 6/2020);
- лицо, отвечающее за сохранность предмета аренды в организации (материально ответственное лицо).

В документе рекомендуется раскрыть структурный состав фактической стоимости права пользования активом на основании п. 13 ФСБУ 25/2018 и п. 23 МСФО (IFRS) 16.

(См. Образец документа)

7. ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

График платежей, согласованный условиями договора, является основополагающим документом для начисления задолженности в бухгалтерском учете как для арендатора, так и для арендодателя.

На основании Графика платежей арендодатель осуществляет начисление дебиторской задолженности, а арендатор - начисление кредиторской задолженности по договору на счетах бухгалтерского учета.

8. АКТ СВЕРКИ РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

На основании п.3 ст.11 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также п. 27 Приказа Минфина России от 29.07.1998 N 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» инвентаризация расчетов обязательна при выкупе, продаже, составлении годовой отчетности и в иных случаях, предусмотренных законодательством и учетной политикой организации.

Документ отражает текущее состояние расчетов по договору. Информация документа используется:

- для сверки величины дебиторской/кредиторской задолженности по договору;
- для целей проведения инвентаризации расчетов;
- в качестве доказательства в суде для подтверждения состояния расчетов;
- для начисления резервов по бухгалтерскому и налоговому учету;
- для определения сроков исковой давности;
- для внутренних целей организации.

Сроки формирования документов устанавливаются организацией в учетной политике, но не реже сроков, установленных законодательством (см. ст. 11 Закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; п. 27 Приказа Минфина России от 29.07.1998 N 34н «Об утверждении Положения по

ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»; п.п. 3-4 ст. 266 НК РФ).

Кроме формирования в соответствии с установленной организацией периодичностью акты сверки формируются также по требованию контрагентов, контролирующих или судебных органов, либо согласно внутренним целям организации.

Данными для формирования документа являются:

- начисления задолженности по Графику платежей;
- начисление задолженности по дополнительным платежам на основании условий договора;
- фактически поступившие платежи.

Наполнение документа (кроме стандартных реквизитов согласно п.9 Закона № 402-ФЗ):

- период сверки;
- реквизиты договора;
- дата и сумма начисленных задолженностей на основании условий договора;
- реквизиты платежного поручения;
- сумма платежа по расчетному счету;
- сальдо взаиморасчетов на начало и конец периода сверки.

(См. Образец документа)

9. СЧЕТ-ФАКТУРА

Форма документа «Счет-фактура», сроки и порядок его оформления регламентированы законодательством по налогам и сборам.

10. АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ В СОБСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА ПРИ ВЫКУПЕ

Несмотря на то, что по истечении срока аренды предмет аренды фактически перестает быть таковым, термин «предмет аренды» используется в данном документе в целях обеспечения единой терминологии между всеми документами, оформляющими арендную сделку (договор аренды, акты, подписываемые при реализации договора аренды и т.п.).

Документ предназначен для фиксации факта перехода права собственности на предмет аренды к арендатору (для объектов недвижимого имущества – факта возникновения основания для государственной регистрации перехода права собственности на предмет аренды к арендатору) в соответствии с условиями договора аренды с правом выкупа предмета аренды или договора выкупа предмета аренды, связанного с договором аренды.

Акт передачи предмета аренды в собственность арендатора подлежит подписанию в месте нахождения предмета аренды и в день передачи права собственности на него. Если для целей распределения рисков между сторонами договора аренды необходимо указание на время перехода рисков, то стороны указывают его путем указания времени подписания Акта передачи предмета аренды в собственность арендатора. Акт передачи предмета аренды в собственность арендатора может быть подписан вне места нахождения предмета аренды и(или) во время, отличное от времени перехода права собственности на предмет аренды, однако, при этом в Акте передачи предмета аренды в собственность арендатора должно быть указано фактическое место нахождения предмета

аренды и(или) время перехода права собственности на него, и обеспечено соблюдение требования п.3 ст.9 Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

В Акте передачи предмета аренды в собственность арендатора стороны, как правило, указывают:

- дата окончания срока аренды;
- факт нахождения предмета аренды во владении арендатора;
- идентификационные признаки предмета аренды (наименование, марка, серия, цвет, идентификационные, заводские, серийные номера и т.п.), если эти данные отсутствуют в договоре аренды, либо ссылку на положения договора (в том числе спецификацию), содержащие такие данные; количество однородных единиц предмета аренды;
- наличие неотделимых/отделимых улучшений предмета аренды и право собственности сторон на них после перехода права собственности на предмет аренды к арендатору;
- выкупная стоимость предмета аренды с учетом НДС (если предмет аренды состоит из нескольких единиц, то выкупная стоимость указывается для каждой единицы предмета аренды);
- иные правовые последствия, которые стороны в соответствии с договором аренды связывают с фактом приема-передачи предмета аренды.

На основании п.3 ст.11 Закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также п. 27 Приказа Минфина России от 29.07.1998 N 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» при передаче имущества в собственность обязательно проведение инвентаризации расчетов. В силу отмеченного, к Акту приема-передачи предмета аренды в собственность прилагается Акт сверки взаиморасчетов по договору аренды на дату окончания аренды.

Классификация основной информации, рекомендуемой к отражению

в Акте приема-передачи предмета аренды в собственность арендатора при выкупе

№ п/п	Информация	Классификация
1	Дата окончания срока аренды	Обязательная
2	Дата передачи права собственности на предмет аренды арендатору	Обязательная
3	Факт нахождения предмета аренды во владении арендатора	Обязательная
4	Идентификационные признаки предмета аренды	Обязательная
5	Выкупная стоимость предмета аренды с учетом НДС	Обязательная
6	Наличие неотделимых/отделимых улучшений предмета аренды и право собственности сторон на них после перехода права собственности на предмет аренды к арендатору	Обязательная
7	Акт сверки взаиморасчетов по договору аренды на дату окончания аренды	По согласованию сторон

(См. Образец документа)

11. АКТ ВОЗВРАТА ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ АРЕНДОДАТЕЛЮ

Документ предназначен для фиксации факта возврата предмета аренды от арендатора арендодателю при окончании срока аренды либо при досрочном завершении договора аренды по соглашению сторон.

Целью данного акта является фиксация факта выбытия предмета аренды из владения и пользования арендатора и возврата его во владение арендодателя.

Акт возврата предмета аренды арендодателю подлежит подписанию в месте нахождения предмета аренды и в день физического возврата предмета аренды арендатором арендодателю. Если для целей распределения рисков между сторонами договора аренды необходимо указание на время перехода рисков, то стороны указывают его путем указания времени подписания Акта возврата предмета аренды арендодателю. Акт возврата предмета аренды арендодателю может быть подписан вне места нахождения предмета аренды и(или) во время, отличное от времени возврата предмета аренды, однако, при этом в Акте возврата предмета аренды арендодателю должно быть указано фактическое место нахождения предмета аренды и(или) время его физического возврата арендодателю, и обеспечено соблюдение требования п.3 ст.9 Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

В Акте возврата предмета аренды арендодателю стороны, как правило, указывают:

- основание возврата предмета аренды (истечение срока аренды, соглашение о расторжении договора аренды и т.п.);
- факт прекращения срока аренды;
- дата прекращения срока аренды;
- факт физической передачи предмета аренды во владение арендодателю;
- идентификационные признаки предмета аренды (наименование, марка, серия, цвет, идентификационные номера; заводские, серийные номера и т.п.), если эти данные отсутствуют в договоре аренды, либо ссылку на положения договора (в том числе спецификацию), содержащие такие данные;
- количество однородных единиц предмета аренды;
- фактическое состояние предмета аренды, его комплектность, имеющиеся внешние и скрытые дефекты, иные факторы, влияющие на возможность использования предмета аренды по его прямому назначению;
- наличие неотделимых/отделимых улучшений предмета аренды и право собственности сторон на них после возврата предмета аренды арендатору;
- иные правовые последствия, которые стороны в соответствии с договором аренды связывают с фактом возврата предмета аренды арендодателю.

Классификация основной информации, рекомендуемой к отражению

в Акте возврата предмета аренды арендодателю

№ п/п	Информация	Классификация
1	Дата прекращения срока аренды	Обязательная
2	Дата возврата предмета аренды арендатором арендодателю	Обязательная
3	Основание прекращения аренды и возврата предмета аренды	Обязательная
4	Идентификационные признаки предмета аренды	Обязательная
5	Фактическое состояние предмета аренды, его комплектность, имеющиеся внешние и скрытые дефекты, иные факторы, влияющие на возможность использования предмета аренды по его прямому назначению	Обязательная
6	Наличие неотделимых/отделимых улучшений предмета аренды и право собственности сторон на них после возврата предмета аренды арендатору	Обязательная

7	Акт сверки взаиморасчетов по договору аренды на дату окончания аренды	По согласованию сторон
---	---	------------------------

(См. Образец документа)

12. АКТ ИЗЪЯТИЯ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ

Документ предназначен для фиксации факта изъятия предмета аренды из владения и пользования арендатора при досрочном одностороннем расторжении договора аренды без согласия арендатора.

Целью данного акта является фиксация факта выбытия предмета аренды из владения и пользования арендатора и возврата его во владение арендодателя.

Акт изъятия предмета аренды подлежит подписанию в месте нахождения предмета аренды и в день физического изъятия предмета аренды арендодателем. Если для целей распределения рисков между сторонами договора аренды необходимо указание на время перехода рисков, то стороны указывают его путем указания времени подписания Акта изъятия предмета аренды. Акт изъятия предмета аренды не рекомендуется подписывать вне места нахождения предмета аренды и(или) во время, отличное от времени изъятия предмета аренды.

В Акте изъятия предмета аренды, как правило, должно быть указано:

- основание изъятия предмета аренды (истечение срока аренды, одностороннее расторжение договора аренды по инициативе арендодателя и т.п.);
- факт физического выбытия предмета аренды из владения и пользования арендатора без согласия арендатора;
- дата физического изъятия;
- факт прекращения срока аренды;
- дата прекращения срока аренды;
- идентификационные признаки предмета аренды (наименование, марка, серия, цвет, идентификационные, заводские, серийные номера и т.п.), если эти данные отсутствуют в договоре аренды, либо ссылку на положения договора (в том числе спецификацию), содержащие такие данные;
- количество однородных единиц предмета аренды;
- фактическое состояние предмета аренды, его комплектность, имеющиеся внешние и скрытые дефекты, иные факторы, влияющие на возможность использования предмета аренды по его прямому назначению;
- иные правовые последствия, которые в соответствии с договором аренды или действующим законодательством связаны с фактом изъятия предмета аренды из владения и пользования арендатора.

Классификация основной информации, рекомендуемой к отражению

в Акте изъятия предмета аренды

№ п/п	Информация	Классификация
1	Дата прекращения срока аренды	Обязательная
2	Дата физического изъятия предмета аренды	Обязательная
3	Основание прекращения аренды и изъятия предмета аренды	Обязательная

4	Идентификационные признаки предмета аренды	Обязательная
5	Фактическое состояние предмета аренды, его комплектность, имеющиеся внешние и скрытые дефекты, иные факторы, влияющие на возможность использования предмета аренды по его прямому назначению	Обязательная

(См. Образец документа)

13. СПРАВКА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Документ предназначен для информирования арендатора об оценках, сделанных арендодателем в отношении договора аренды в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Документ не носит обязательный характер и оформляется по согласованию сторон договора.

Целью данного документа является формирование условий для единообразного подхода сторон договора аренды к учетным категориям, используемым для бухгалтерского учета и предоставления бухгалтерской (финансовой) отчетности операций аренды как у арендатора, так и у арендодателя.

В Справке арендодателя могут быть указаны:

- квалификация договора аренды арендодателем в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» - договор финансовой аренды, договор операционной аренды, договор возвратного лизинга (операция «продажи с обратной арендой» в терминологии МСФО 16), как неоперационная (финансовая) аренда или как заем и т.п.;

- справедливая стоимость предмета аренды по оценке лизингодателя с учетом положений Рекомендации Р-133/2021-ОК ЛИЗИНГ «Справедливая стоимость предмета лизинга»;

- наличие/отсутствие неарендных компонентов.

(См. Образец документа)

14. ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ

Изложенные ниже примеры приведены исключительно с иллюстративными целями и не являются единственно возможными вариантами практической реализации Решения настоящей Рекомендации. Примеры приводятся с целью иллюстрации Решения настоящей Рекомендации. Ничто в приведенных примерах не может рассматриваться как выражение той или иной позиции по вопросам за рамками предмета настоящей Рекомендации.

14.1 Акт приема-передачи предмета аренды в аренду

АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ В АРЕНДУ

_____ от «___» _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», подписанием настоящего Акта подтверждают нижеследующее:

1. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте, трактуются в соответствии с условиями Договора аренды № ___ от «__» _____ 20__ г. (далее – «Договор аренды»).
2. В соответствии с условиями Договора аренды Арендодатель передал во владение и пользование Арендатору, а Арендатор принял Предмет аренды:
[ОПИСАНИЕ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ]
3. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю по срокам передачи Предмета аренды.
4. Предмет аренды считается переданным в аренду и может использоваться по прямому назначению в целях, установленных Договором аренды.
5. С момента подписания настоящего Акта начинается течь Срок аренды.
6. Дата окончания Срока аренды «___» _____ 20__ г.
7. Предмет аренды по номенклатуре, качеству и комплектации полностью соответствует Спецификации (Приложение №1 к Договору аренды) и имеет надлежащие технико-экономические показатели.
8. Внешних и внутренних дефектов, препятствующих нормальной эксплуатации, Предмет аренды не имеет.
9. Арендодатель подтверждает, что он уведомил Продавца о том, что Предмет аренды приобретается для передачи в финансовую аренду (лизинг) Арендатору с последующим выкупом.³
10. Арендодатель подтверждает, что после подписания настоящего Акта Арендатор имеет равные с Арендодателем в рамках Договора купли-продажи (поставки) № _____ от «___» _____ 20__ года права требования по вопросам:
 - срока и комплектности поставки Предмета аренды;
 - качества Предмета аренды и гарантийных обязательств Поставщика.⁴
11. Техническая документация, относящаяся к Предмету аренды передана Арендатору в полном объеме.
12. С момента подписания настоящего Акта начинается исчисление гарантийного срока на Предмет аренды в соответствии с Договором купли-продажи (поставки) № _____ от «___» _____ 20__ года.⁵

³ Пункт включается по договорам лизинга.

⁴ Пункт включается по договору лизинга.

⁵ Договор купли-продажи упоминается по договорам лизинга.

13. С момента подписания настоящего Акта Арендатор обязан предпринимать все необходимые меры для обеспечения доступа Арендодателя к Предмету аренды в целях его инспектирования и контроля в соответствии с условиями Договора аренды.
14. Арендатор подтверждает, что именно это имущество в качестве Предмета аренды было им выбрано и с момента подписания настоящего Акта Арендодатель не несет ответственности за любые потери и убытки, возникающие у Арендатора, связанные с качеством или пригодностью Предмета аренды или любой его части или частей для использования в целях, предусмотренных Договором аренды.⁶
15. С момента подписания настоящего Акта Арендатор несет все обычные⁷ риски, связанные с владением Предметом аренды, и принимает на себя все обязательства по обеспечению его сохранности от преднамеренных и/или неосторожных действий третьих лиц, иных внешних воздействий.
16. По оценке Арендодателя справедливая стоимость предмета аренды с учетом положений рекомендации Р-133/2021-ОК ЛИЗИНГ «Справедливая стоимость предмета лизинга» составляет _____ (без НДС) (Примечание: сведения об оценке могут приводиться в виде отдельного документа).
17. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы, по одному для каждой из Сторон. В случае необходимости Стороны по обоюдному согласию подписывают дополнительные экземпляры настоящего Акта.

Приложения: Акт сверки платежей.

14.2 Акт приема-передачи предмета аренды во владение

АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ ВО ВЛАДЕНИЕ

_____ от «__» _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», подписанием настоящего Акта подтверждают нижеследующее:

1. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте, трактуются в соответствии с условиями Договора аренды №__ от «__» _____ 20__ г. (далее – «Договор аренды»).
2. В соответствии с условиями Договора аренды Арендодатель передал во владение Арендатору, а Арендатор принял Предмет аренды:
[ОПИСАНИЕ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ]
3. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю по срокам передачи Предмета аренды.
4. Подписание настоящего Акта не дает права Арендатору на использование Предмета аренды по его прямому назначению.
5. С даты подписания настоящего Акта Арендодатель/Арендатор в соответствии с п. __ Договора аренды обязан осуществить указанные в Договоре аренды мероприятия для доведения Предмета аренды до состояния, способного приносить экономические выгоды.
6. Предмет аренды по номенклатуре, качеству и комплектации полностью соответствует Спецификации (Приложение №1 к Договору аренды) и имеет надлежащие технико-экономические показатели.
7. Выявляемых при визуальном осмотре внешних и внутренних дефектов, препятствующих нормальной эксплуатации, Предмет аренды не имеет.

⁶ Пункт включается по договорам лизинга

⁷ Под обычными рисками понимаются риски, указанные в п.211 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8. Арендодатель подтверждает, что он уведомил Продавца о том, что Предмет аренды приобретается для передачи в финансовую аренду (лизинг) Арендатору с последующим выкупом.
9. Арендодатель подтверждает, что после подписания настоящего Акта Арендатор имеет равные с Арендодателем в рамках Договора купли-продажи (поставки) № _____ от «___» _____ 20__ года права требования по вопросам:
 - срока и комплектности поставки Предмета аренды;
 - качества Предмета аренды и гарантийных обязательств Поставщика.
10. Техническая документация, относящаяся к Предмету аренды передана Арендатору в полном объеме.
11. С момента подписания настоящего Акта Арендатор обязан предпринимать все необходимые меры для обеспечения доступа Арендодателя к Предмету аренды в целях его инспектирования и контроля в соответствии с условиями Договора аренды.
12. Арендатор подтверждает, что именно это имущество в качестве Предмета аренды было(а) им выбрано(а), и с момента подписания настоящего Акта Арендодатель не несет ответственности за любые потери и убытки, возникающие у Арендатора, связанные с качеством или пригодностью Предмета аренды или любой его части или частей для использования в целях, предусмотренных Договором аренды⁸.
13. С момента подписания настоящего Акта Арендатор несет все риски, связанные с владением Предметом аренды, и принимает на себя все обязательства по обеспечению его сохранности от преднамеренных и/или неосторожных действий третьих лиц, иных внешних воздействий.
14. Для целей бухгалтерского учета Предмету аренды стороны согласовали следующую оценку Предмета аренды _____ (_____) руб., в т.ч. НДС.
15. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы, по одному для каждой из Сторон. В случае необходимости Стороны по обоюдному согласию подписывают дополнительные экземпляры настоящего Акта.

14.3 Акт о дате начала аренды

АКТ О ДАТЕ НАЧАЛА АРЕНДЫ

_____ от «___» _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», подписанием настоящего Акта подтверждают нижеследующее:

1. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте, трактуются в соответствии с условиями Договора аренды №___ от «___» _____ 20__ г. (далее – «Договор аренды»).
2. В соответствии с условиями Договора аренды на дату подписания настоящего Акта во владении Арендатора находится следующий Предмет аренды:
[ОПИСАНИЕ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ]
3. В соответствии с условиями Договора аренды Предмет аренды полностью смонтирован (сбран), в отношении него проведены пуско-наладочные работы, Предмет аренды пригоден к использованию по прямому назначению в объеме его производственной мощности.
3. С момента подписания настоящего Акта начинает течь Срок аренды.

⁸ Пункт включается по договорам лизинга.

4. С момента подписания настоящего Акта у Арендатора возникает право на использование Предмета аренды по его прямому назначению.
5. Дата окончания Срока аренды « ____ » _____ 20__ г.
6. С момента подписания настоящего Акта начинается исчисление гарантийного срока на Предмет аренды в соответствии с Договором купли-продажи (поставки) № _____ от « ____ » _____ 20__ года.
7. Инструктаж специалистов Арендатора о правилах и условиях эксплуатации Предмета аренды проведен в полном объеме.
8. Дефектов, выявляемых при вводе в эксплуатацию, препятствующих нормальному использованию по прямому назначению, Предмет аренды не имеет.
9. По оценке Арендодателя справедливая стоимость предмета аренды с учетом положений рекомендации Р-133/2021-ОК ЛИЗИНГ «Справедливая стоимость предмета лизинга» составляет _____ (без НДС) (Примечание: сведения об оценке могут приводиться в виде отдельного документа)
10. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы, по одному для каждой из Сторон. В случае необходимости Стороны по обоюдному согласию подписывают дополнительные экземпляры настоящего Акта.

Приложения: Акт сверки платежей.

14.4 Документ, оформляющий постановку на учет права пользования активом

(организация)	(должность)
(структурное подразделение)	(подпись)

АКТ О ПРИНЯТИИ К УЧЕТУ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ № ____ от _____ г.

Арендодатель: _____
 Договор: _____
 Документ поступления: _____

№	Наименование предмета аренды	Инв. №	Единица измерения	Срок полезного использования	Количество	Фактическая (первоначальная) стоимость ППА, руб.
1	XXX	XXX	Шт.	XXX	XXX	XXX
ИТОГО:					XXX	XXX

Оценка ППА в бухгалтерском учете включает:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде (_____ руб. ____ коп.);
- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (_____ руб. ____ коп.);
- затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях (_____ руб. ____ коп.);
- величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды (_____ руб. ____ коп.).

Начисление амортизации:

* Начисление амортизации начинается с _____

* Метод начисления амортизации - _____

Принял: _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 Главный бухгалтер: _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

14.5 Акт сверки взаиморасчетов по договору аренды

**Акт сверки
взаимных расчетов за период _____
между Арендодателем и Арендатором**

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель, с одной стороны, и Арендатор, с другой стороны, составили настоящий акт сверки в том, что состояние взаимных расчетов по Графику платежей и дополнительным платежам по Договору _____ следующее:

По данным Арендодателя				По данным Арендатора			
Дата	Документ	Дебет	Кредит	Дата	Документ	Дебет	Кредит
Сальдо начальное				Сальдо начальное			
Дата операции	Оплата (документ)		XXXXX	Дата операции	Оплата (документ)	XXXXX	
Дата операции	Начисление задолженности (платеж по Графику платежей по договору)	XXXXX		Дата операции	Начисление задолженности (платеж по Графику платежей по договору)		XXXXX
...
Обороты за период		XXXXX	XXXXX	Обороты за период		XXXXX	XXXXX
Сальдо конечное		XXXXX	XXXXX	Сальдо конечное		XXXXX	XXXXX

По данным Арендодателя _____
Арендатор _____

По данным Арендатора _____
Арендодатель _____

14.6 Акт передачи предмета аренды в собственность арендатора

АКТ

ПЕРЕДАЧИ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ В СОБСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА

г. _____ «__» _____ 202Xг.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,

далее вместе именуемые «Стороны», подписанием настоящего Акта подтверждают нижеследующее:

1. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте, трактуются в соответствии с условиями Договора аренды № _____ от «__» _____ 20__ г. (далее – «Договор аренды»).

2. Дата окончания срока аренды _____
3. На основании настоящего Акта от Арендодателя к Арендатору переходит право (*вариант для объектов недвижимости: подлежит государственной регистрации переход права*) собственности на Предмет аренды, описание которого приведено в Спецификации (Приложение № 1 к Договору аренды), и всю документацию, относящуюся к нему, а именно:

Наименование характеристики Предмета аренды	Характеристика Предмета аренды

4. Арендодатель при подписании настоящего Акта подтверждает, что Арендатор уплатил арендные платежи, выкупную цену и иные платежи в соответствии с условиями Договора аренды, Арендодатель не имеет претензий к Арендатору.
5. Выкупная цена составляет _____ (_____) рублей, в т. ч. НДС9.
6. Стороны подтверждают, что на дату подписания настоящего Акта Предмет аренды находится во владении и пользовании Арендатора на основании условий Договора аренды, в связи с этим при подписании настоящего Акта физическая передача Предмета аренды от Арендодателя к Арендатору не осуществляется.
7. Стороны не имеют друг к другу претензий по сроку и порядку передачи права собственности на Предмет аренды.
8. С даты подписания настоящего Акта Договор аренды прекращает свое действие, все обязательства Сторон считаются исполненными полностью и надлежащим образом.
9. Сведения из регистров налогового учета арендодателя¹⁰:
 Амортизационная группа _____
 Дата начала эксплуатации _____
 Принятый срок полезного использования _____
 Метод начисления амортизации _____
10. Настоящий акт составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Арендодателя, один - для Арендатора, один - для предоставления в органы _____.

Приложения: Акт сверки платежей

Примечание: Пункт 9 Акта передачи имущества в собственность не заполняется по имуществу (предмету аренды), находящемуся на налоговом учете у арендатора по договорам неоперационной (финансовой) аренды, действующим на 01.01.2022 г., (См. Ст. 2 Федерального закона от 29.11.2021 № 382-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации»)

14.7 Акт возврата предмета аренды

АКТ ВОЗВРАТА ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ

г. _____ «__» _____ 202Хг.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____

⁹ Если предмет аренды состоит из нескольких единиц, то выкупная стоимость указывается для каждой единицы предмета аренды.

¹⁰ Сведения из регистров налогового учета арендодателя могут оформляться в виде отдельного документа

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», подписанием настоящего Акта подтверждают нижеследующее:

1. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте, трактуются в соответствии с условиями Договора аренды № ____ от «__» _____ 20__ г. (далее – «Договор аренды»).
2. В связи с истечением Срока аренды по Договору аренды «__» _____ 20__ г. (в связи с расторжением Договора аренды по соглашению сторон от «__» _____ 20__ г. и т.п.) Срок аренды прекратился, и Предмет аренды подлежит возврату Арендодателю.
3. Дата окончания срока аренды _____
4. Арендатор возвратил Арендодателю, а Арендодатель принял Предмет аренды, описание которого приведено в Спецификации (Приложение № 1 к Договору аренды), и всю документацию, относящуюся к нему, а именно:

Наименование характеристики Предмета аренды	Характеристика Предмета аренды

5. При подписании настоящего Акта Стороны осмотрели Предмет аренды и выявили следующие дефекты (недостатки):

Место расположения дефекта	Характеристика дефекта	Первоначальная оценка размера убытка, причиненного дефектом

6. Права и обязанности Сторон, возникающие в связи с подписанием настоящего Акта, регулируются Договором аренды или соглашением Сторон, подписанным после подписания настоящего Акта.
7. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Арендодателя, один - для Арендатора.

Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

Арендатор

14.8 Акт изъятия предмета аренды

АКТ ИЗЪЯТИЯ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ

г. _____ «__» _____ 202Хг.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____,

(вариант: в лице комиссии в составе:

Фамилия, имя, отчество	Должность	Документ, подтверждающий полномочия

в присутствии (в отсутствие) представителей Арендатора: _____;

в присутствии представителей _____ (указать третье лицо, например, арендодателя производственных площадей) _____;

подписанием настоящего Акта подтверждают нижеследующее:

1. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте, трактуются в соответствии с условиями Договора аренды № ____ от «__» _____ 20__ г. (далее – «Договор аренды»).
2. В связи с истечением Срока аренды по Договору аренды «__» _____ 20__ г. (в связи с расторжением Договора аренды Арендодателем в одностороннем порядке уведомлением от «__» _____ 20__ г. и т.п.) Срок аренды прекратился, и Предмет аренды подлежит возврату Арендодателю.
3. Дата окончания срока аренды _____
4. Арендодатель осуществил изъятие у Арендатора, принадлежащего Арендодателю на праве собственности Предмета аренды, описание которого приведено в Спецификации (Приложение № 1 к Договору аренды), и всю документацию, относящуюся к нему, а именно:

Наименование характеристики Предмета аренды	Характеристика Предмета аренды

5. При подписании настоящего Акта Арендодатель осмотрел Предмет аренды и выявил следующие дефекты (недостатки):

Место расположения дефекта	Характеристика дефекта	Первоначальная оценка размера убытка, причиненного дефектом

6. Изъятие Предмета аренды осуществлено по адресу: _____, «__» _____ 20__ г. с 00.00 ч. по 00.00 ч. по местному времени.
7. Права и обязанности Сторон, возникающие в связи с подписанием настоящего Акта, регулируются Договором.
8. Настоящий Акт составлен в ____ (____) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Арендодателя, и по одному для всех присутствующих лиц.

Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

Присутствовавшие лица: _____