

УДК 631.162

Крупенко А.О.,

Кучеркова С.О., к.е.н., доцент

Таврійський державний агротехнологічний університет

ПРОБЛЕМИ ОБЛІКУ ОПЕРАЦІЙ З ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Розглянуто нормативно-правові акти обліку оренди земель, хто є суб'єктами оренди землі, форми орендної плати, складові договору оренди землі та недоліки при оформленні та реєстрації, відображення оренди земельних ділянок в бухгалтерському обліку. Акцентовано увагу на проблеми, які на практиці виникають між суб'єктами орендних відносин. Запропоновано поправки до Типового договору, та висвітлені аспекти обліку оренди земельних ділянок, значення для ведення бухгалтерського обліку на підприємствах.

Ключові слова: оренда, орендар, орендодавець, Типовий договір оренди, операційна і фінансова оренда.

Krupenko A., Kucherкова S.

PROBLEMS ACCOUNTING OF LAND LEASE

Considered regulations accounting lease land who are the subjects of land lease, rental forms that make up the lease of land and shortcomings in the design and registration, display land lease accounting. Attention is focused on the problems that arise in practice between actors lease. Proposed amendments to the Model Agreement, and highlight aspects of accounting lease land value for accounting in enterprises.

Keywords: rent, tenant, landlord, lease default, the operating and financial leases.

Крупенко А.А., Кучеркова С.А.

ПРОБЛЕМЫ УЧЕТА ОПЕРАЦИЙ С АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Рассмотрены нормативно-правовые акты учета аренды земель, кто субъектами аренды земли, формы арендной платы, составляющие договора аренды земли и недостатки при оформлении и регистрации, отображения аренды земельных участков в бухгалтерском учете. Акцентируется внимание на проблемы, которые на практике возникают между субъектами арендных отношений. Предложены поправки в Типовой договор, и освещены аспекты учета аренды земельных участков, значение для ведения бухгалтерского учета на предприятиях.

Ключевые слова: аренда, арендатор, арендодатель, Типовой договор аренды, операционная и финансовая аренда.

Крупенко А.О., Кучеркова С.О.

Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. На практиці виникає багато запитань, пов'язаних із обліком оренди земельних ділянок, зокрема земельних паїв. Основна їх маса стосується порядку оформлення та реєстрації договорів, виплати орендної плати в грошовому вираженні і в натуральній формі, переоформлення договорів у разі заміни однієї із сторін, відображення об'єкта оренди на рахунках тощо. Саме ці питання і викликали потребу у дослідженні даної проблеми.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Дослідженням питання обліку оренди земель займаються такі вчені, як М. Й. Малік, Т. Г. Маренич, В.М. Жук, В. Кобилянський, О.В. Шибаніна та інші науковці. Та низка питань з обліку оренди земельних ділянок все ж таки потребує більш детальнішого вивчення і перегляду деяких моментів.

Цілі статті. Метою статті є виявлення недоліків щодо обліку оренди земельних ділянок та встановлення шляхів їх вирішення.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. До початку економічних перетворень в Україні земля перебувала виключно у державній власності. Тепер відносини між власником землі та її користувачем регулюються багатьма нормативними документами, такими як Земельний кодекс, Закон України «Про оренду землі», Закон України «Про Державний земельний кадастр», Указами Президента, Постанови Кабінету Міністрів України та багатьма іншими.

Основним же документом між власником землі і користувачем, що є джерелом інформації для здійснення обліку орендованих земельних ділянок (паїв) є договір. Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Форми орендної плати зображено на рис.1.

До орендарів відносять громадян, юридичних осіб (у т.ч. іноземці, особи без громадянства), міжнародні об'єднання, організації та іноземні держави. Орендодавцями виступають власники земельних ділянок або уповноважені ними особи. Але незалежно від того, хто виступає сторонами договору оренди земельної ділянки, сам договір укладається, обов'язково, в письмовій формі і за бажанням однієї з сторін може бути

завірений нотаріально. Однією з істотних умов договору оренди виступає орендна плата[3, с.10].

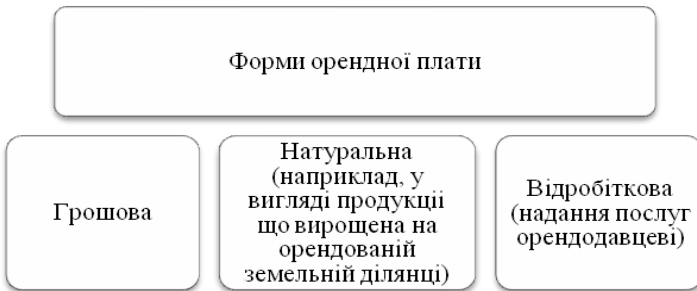


Рис.1 Форми орендної плати

Також невід’ємною частиною договору оренди землі є:

- Схема (план) земельної ділянки;
- Кадастровий план земельної ділянки;
- Акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- Акт-приймання передачі об’єкта оренди;
- Проект відведення земельної ділянки.

Але важливим в цьому ланцюжку є не реєстрація договору, а саме його виготовлення. Із переліку документів, які потрібно подати на реєстрацію, власник землі може подати тільки копію державного акта та копію паспорта з реєстраційним номер платника податку (ідентифікаційним номером), а всі інші виготовляються або територіальним відділом ДП «Центр державного земельного кадастру», або приватними структурами, вартість послуг яких не регулюється ні одним законодавчим актом.

Як показує практика, складанням та реєстрацією договорів займається користувач, період проходження договору від моменту подачі його на виготовлення до його реєстрації займає до року, а часом і більше, а загальна вартість до 900 грн. за один договір. Так, як середній розмір одного паю по Україні складає близько чотирьох гектарів, середній термін договору оренди до п’яти років, то користувач (орендар) додатково несе витрати до 45 грн. на один гектар в рік, не беручи до уваги витрати на утримання персоналу по супроводженню договорів протягом їх дії. Тобто це питання потребує вирішення в сторону зменшення вартості і збільшення комфортності при оформленні і реєстрації договору.

Часто виникають сперечання між орендарем та орендодавцем з

приводу оформлення договорів оренди земельних часток, тому пропонуємо дещо змінити Типовий договір. Можна доповнити деякі пункти. Наприклад, орендар та орендодавець повинні домовитися про збереження стану земельної ділянки. Або може бути прописано, що надається гарантія щодо збереження якості об'єкта оренди. В разі погіршення якості ґрунту в договорі треба зробити графу-відповідальність та розмір штрафу.

Одним з найважливіших питань в договорі оренди виступає орендна плата. Треба чітко прописати форму орендної плати. Наприклад, якщо це грошова, то треба виплачувати тільки в грошовій формі. На практиці бувають різні ситуації, і коли настає час платити за оренду орендар не спроможний заплатити грошима орендну плату, тому намагається заплатити її хоча б продукцією (натурою). Тому такі ситуації потрібно чітко прописувати зміну або умови форми орендної плати. В договорі треба зазначити розмір штрафу при нецільовому використанні земельної частки.

Термін дії короткострокової оренди земельної частки (паю) треба встановити на рівні 9–10 років. Такий термін дасть змогу проводити орендарю раціональні сівозміни, проводити заходи щодо поліпшення якості землі на перспективу.

В бухгалтерському обліку відповідно до П(С)БО 14 «Оренда» та МСБО 17 «Оренда», оренду земельних ділянок (паїв) слід розглядати як операційну та фінансову.

Згідно з п. 8 П(С)БО 14, земельні ділянки (паї), що перебувають в операційній оренді, включаються до складу позабалансових об'єктів бухгалтерського обліку та відображаються за вартістю, зазначеною в договорі оренди. Такий об'єкт оренди відображають в орендаря на позабалансовому рахунку 01 за вартістю, яку містить угода про оренду. Збільшення залишку рахунка 01 «Орендовані необоротні активи» відбувається при прийнятті на облік активів, отриманих в оперативну оренду, зменшення – при їх поверненні орендодавцю. Фінансова оренда земельних ділянок передбачає передачу орендарю всіх ризиків та вигод, пов'язаних з правом користування та володіння орендованим активом. Такі земельні ділянки обліковують за правилами П(С)БО 7 та МСБО 16 «Основні засоби». Разом з тим, якщо земельну ділянку передано в оренду, але підприємство планує в подальшому використовувати таку земельну ділянку самостійно, вона не може бути визнана об'єктом інвестиційної нерухомості [1].

Документальне оформлення операцій з надходження власних та

орендованих земельних ділянок й паїв в агропідприємствах здійснюється на загальних засадах обліку основних засобів, тобто за Наказом Міністерства аграрної політики «Про затвердження спеціалізованих форм первинних документів з обліку основних засобів та інших необоротних активів сільськогосподарських підприємств і Методичних рекомендацій щодо їх застосування» та Наказом Міністерства статистики України «Про затвердження типових форм первинного обліку» [2].

Як зазначалося вище, договір оренди землі, який регламентує, майже, всі правові і облікові аспекти, є основою орендних земельних відносин. На його основі складається акт приймання-передачі та інші первинні документи. Саме тому ці питання дуже важливі і потребують детального аналізу і вивчення для правильного та зручного ведення бухгалтерського обліку та складання звітності.

Висновки. Підсумовуючи, можна зробити наступні висновки по вдосконаленню обліку оренди земельних ділянок:

1. Питання по оформленню і реєстрації договору повинне бути розглянуте на державному рівні. Позитивним результатом стане зменшення витрат для суб'єктів оренди земельних ділянок.

2. Сам типовий договір також потребує поправок в деяких пунктах в сторону зручності при виявленні розбіжностей між орендарем і орендодавцем.

3. Обов'язково треба зазначати форму орендної плати, її розміри та розмір штрафу при невиконанні своїх зобов'язань суб'єктами орендних відносин.

4. В обліку важливо чітко розмежування оренди на операційну і фінансову для правильного відображення в обліку. Для цього потрібне знання бухгалтерської нормативної бази.

1. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда» // Все про бухгалтерський облік. – 2012. – №8–9. – С. 77–84.
2. Про затвердження спеціалізованих форм первинних документів з обліку основних засобів і інших необоротних активів сільськогосподарських підприємств та Методичних рекомендацій щодо їх застосування: Наказ Міністерства аграрної політики від 27.09.2007 р. N 701 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1021.4236.0>.
3. Шебаніна О. В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення /О. В. Шебаніна // Економіка АПК. — 2008. — № 7. — С. 7—13.