

Орендна плата за умов боротьби з пандемією захворювання COVID-2019

За умов введення жорстких заходів керівництва країни задля боротьби з пандемією захворювання COVID-2019 [4] багато підприємств стикнулись з проблемою оплати такої статті їх витрат, як орендна плата. Так як суттєве падіння продажів, закриття певних об'єктів, а також призупинення діяльності, призводять до суттєвих витрат підприємств і неможливості здійснення орендних виплат згідно укладених договорів з орендодавцями.

Орендодавці, у свою чергу, по можливості намагаються йти на зустріч орендарям та пропонують пільгові умови орендних договорів, серед яких основними можуть бути: 1) встановлення пільгової орендної плати на період карантину; 2) перенесення строків погашення орендної плати тощо.

Проте, всі можливі варіанти повинні бути погоджені між сторонами у правовому полі та чітко задокументовані. Передусім в компетенції сторін входить наступне: зокрема, зменшення розміру орендної плати – це право та компетенція орендодавця; обґрунтування істотного зменшення можливості користування орендованим майном – компетенція орендаря, оскільки відповідно до ч. 4 ст. 762 Цивільного кодексу України [4], наймач має право вимагати зменшити плату, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася.

Всі зазначені вище додаткові умови до орендних договорів будуть мати безпосередній вплив на систему облікового відображення операцій з оренди майна на підприємстві. У свою чергу, в обліковому законодавстві орендних операцій можна зустріти наступні положення та трактовки понять, що можуть бути застосовані сторонами у період боротьби з пандемією захворювання COVID-2019.

Відповідно до пп. 17, 9 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 14 «Оренда» (далі – П(С)БО 14) [3] сторонами договору оренди може розглядатись ситуація «заохочення орендаря щодо продовження або укладення нової орендної угоди», яке має зменшувати доходи орендодавця/витрати орендаря від орендної плати «протягом строку оренди» (пп. 17, 9 П(С)БО 14).

Стосовно міжнародних стандартів, зокрема Міжнародного стандарту фінансової звітності 16 «Оренда» (далі – МСФЗ 16) [1] «стимули оренди – платежі, здійснені орендодавцем на користь орендаря, пов'язані з орендою, або відшкодування чи взяття на себе орендодавцем витрат орендаря». Проте, згідно міжнародних стандартів орендарі за первісного визнання вираховують такі платежі із собівартості активу з права користування та з бази для оцінки орендного зобов'язання (§§ 24, 27 МСФЗ 16) [1].

Таким чином, якщо результатом переговорів орендодавця та орендаря щодо пільгової орендної плати орендодавець в рамках дії П(С)БО 14, не вважатиме «заохоченням орендаря щодо продовження наявної або укладення нової орендної угоди зменшення орендної плати», то в такому разі облік орендних операцій підпорядковується загальним правилам обліку оренди.

В іншому випадку, якщо встановлюється в результаті перемовин орендодавця і орендаря нова орендна плата, то з конкретної дати орендодавець визнаватиме фактичний (зменшений) розмір оренди у сумі доходів відповідно до п. 17 П(С)БО 14.

Таким чином, теперішнє становище України та світу в результаті боротьби з пандемією захворювання COVID-2019 має свій безпосередній вплив на відображення окремих об'єктів та операцій в системі бухгалтерського обліку, зокрема орендних платежів, питання стовно яких стали актуальним спірним питанням у перемовинах орендодавця та орендаря. Звісно, дане питання торкається не всіх сфер бізнесу, проте, на жаль, багатьох.

Законодавство на сьогодні не дає чітких роз'яснень, що робити в тій чи іншій ситуації орендарю та орендодавцю за умов карантину і залишає право вирішувати і приймати остаточне рішення щодо змін орендної плати за орендодавцем. У свою чергу, в стандартах бухгалтерського обліку як на національному, так і міжнародному рівнях орендар має право звернутись до орендодавця з обґрунтуванням щодо зміни орендної плати.

Список використаних джерел:

1. Карпачова О. МСФЗ 16 «Оренда»: облік в орендаря. Бухгалтер & Закон. 2018 № 23-24. URL: https://bz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/BZ010875
2. Постанова КМУ «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» від 11.03.2020 р. № 211.
3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда», затверджене наказом Мініфіну України від 28.07.2000 р. № 181.
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV