

УДК 657.1 DOI: 10.14451/1.255.372

Учет арендных операций в хозяйственной деятельности экономического субъекта

© 2026 **Шлычков Дмитрий Сергеевич**

Кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры аудита и корпоративной отчетности. Финансовый университет при Правительстве РФ, Россия, Москва.

E-mail: DSSHlychkov@fa.ru

© 2026 **Алексашина Алина Александровна**

Студент. Финансовый университет при Правительстве РФ, Россия, Москва.

E-mail: 221055@edu.fa.ru

© 2026 **Мартен Яна Борисовна**

Студент. Финансовый университет при Правительстве РФ, Россия, Москва.

E-mail: 225872@edu.fa.ru

© 2026 **Трубина Снежана Евгеньевна**

Студент. Финансовый университет при Правительстве РФ, Россия, Москва.

E-mail: 225809@edu.fa.ru

Ключевые слова: аренда, арендатор, арендодатель, операционная аренда, финансовая аренда, бухгалтерский учет.

Российский бухгалтерский учет не стоит на месте: каждый год национальные положения по бухгалтерскому учету заменяются федеральными стандартами бухгалтерского учета, по содержанию становясь приближенными к международным стандартам финансовой отчетности, что свидетельствует о сближении бухгалтерского учета. Совершенствование законодательства в части аренды не стало исключением – с 2022 года ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» стал обязательным к применению экономическими субъектами в своей финансово-хозяйственной деятельности.

Аренда стала особенно актуальна в текущих реалиях, в которых для пользования какой-либо вещью не обязательно ее приобретать в собственность по рыночной цене, если она нужна всего на несколько производственных циклов. Аренда – это уникальная возможность извлечь полезные свойства из объекта аренды без перехода права собственности к арендатору, если такое решение будет более рациональным и целесообразным с учетом долгосрочной перспективы. В статье рассматриваются актуальные вопросы применения арендных операций в учетной системе экономического субъекта.

Аренда как правовая и экономическая категория давно перестала восприниматься исключительно как способ временного получения имущества в пользование. В современных условиях хозяйствования она превратилась в важный инструмент стратегического управления активами и капиталом организации. Когда экономический субъект сталкивается с необходимостью оперативно привлекать ресурсы при ограниченных собственных средствах, аренда позволяет решать производственные и коммерческие задачи, избегая крупных единовременных вложений в собственность. Особенно заметна ее роль в отраслях, характеризующихся значительной капиталоемкостью, быстрым моральным износом техники или выраженной сезонностью, где владение активами нередко оборачивается излишними расходами и дополнительными рисками.

В сфере бухгалтерского учета аренда оказывает определяющее воздействие на достоверность и информативность финансовой отчетности. Федеральный стандарт ФСБУ 25/2018 «Бухгалтер-

ский учет аренды» предписывает арендатору отражать на балансе право пользования активом и соответствующее обязательство практически по всем договорам, за исключением случаев краткосрочной аренды, объектов небольшой стоимости или применения упрощенных способов ведения учета. Данный порядок соответствует экономической сущности операции – получение контроля над активом на период времени равносильно инвестированию, обеспеченному серией будущих платежей. В итоге в балансе фиксируются новые статьи активов и обязательств, а в отчете о финансовых результатах появляются амортизационные отчисления по праву пользования и проценты по обязательству. Такое представление повышает прозрачность структуры капитала, облегчает анализ долговой нагрузки и рентабельности, а также делает отчетность более полезной для инвесторов, кредиторов и иных заинтересованных лиц.

Систематизация прав и обязанностей участников арендных отношений представлена в таблице 1.

Таблица 1. Нормативно-правовое регулирование прав и обязанностей сторон договора аренды.

Сфера регулирования	Арендатор	Арендодатель	Нормативная основа
Возникновение правоотношений	Приобретает право временного владения и пользования имуществом на условиях договора	Сохраняет право собственности на переданное имущество, утрачивая возможность его использования на срок аренды	ГК РФ, ст. 606, 608
Идентификация объекта аренды	Вправе требовать передачи имущества, соответствующего условиям договора	Обязан передать имущество с принадлежностями и документацией, позволяющими идентифицировать объект	ГК РФ, ст. 607, 611
Срок договора	Вправе использовать имущество в течение срока, установленного договором (с учетом возможных продлений)	Не вправе требовать возврата имущества до истечения срока договора, кроме случаев существенных нарушений	ГК РФ, ст. 610; ФСБУ 25/2018, п. 10; МСФО (IFRS) 16, п. 18-21

Продолжение на следующей странице

Таблица 1. Нормативно-правовое регулирование прав и обязанностей сторон договора аренды. (Продолжение таблицы)

Сфера регулирования	Арендатор	Арендодатель	Нормативная основа
Обязанность по внесению платы	Обязан своевременно вносить арендную плату в порядке и размере, установленных договором	Имеет право требовать внесения арендной платы за все время просрочки ее уплаты арендатором	ГК РФ, ст. 614
Признание объектов учета	Признает актив в форме права пользования (ППА) и обязательство по аренде (кроме случаев упрощенного учета)	При финансовой аренде признает дебиторскую задолженность; при операционной – продолжает учитывать актив на балансе	ФСБУ 25/2018, п. 10, 23-25; МСФО (IFRS) 16, п. 22, 61, 67
Содержание имущества	Обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт, нести расходы на содержание (если иное не установлено договором)	Обязан производить капитальный ремонт переданного в аренду имущества (если иное не установлено договором)	ГК РФ, ст. 616
Возврат имущества	Обязан вернуть имущество по окончании срока аренды в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа	Обязан принять возвращаемое имущество; вправе требовать возмещения убытков при ухудшении состояния имущества сверх нормального износа	ГК РФ, ст. 622

Таким образом, нормативно-правовое регулирование арендных операций в Российской Федерации образует комплексную систему, в которой чёткие гражданско-правовые нормы сочетаются с детализированными правилами бухгалтерского учёта, адаптированными к национальным условиям хозяйствования и направленными на обеспечение сопоставимости с международными стандартами финансовой отчётности.

Одним из центральных преимуществ аренды является обеспечение операционной маневренности. В производственной сфере возможность арендовать или брать в лизинг современное оборудование позволяет внедрять инновационные решения без необходимости замораживать средства в активах, подверженных быстрому устареванию. В розничной торговле и сфере услуг аренда помещений в местах с высокой проходимостью гарантирует доступ к потребительскому трафику без приобретения дорого-

стоящих объектов недвижимости. В транспортно-логистической деятельности аренда подвижного состава помогает гибко реагировать на колебания грузопотоков. Во всех перечисленных ситуациях экономический субъект избегает опасности утраты ликвидности актива или вынужденной реализации по заниженной цене.

Бухгалтерский учет у арендодателя предусматривает разделение аренды на операционную и неоперационную (финансовую). Главное отличие между этими двумя видами аренды заключается в степени перехода экономических выгод и рисков у арендатора по объекту аренды. Если договор классифицируется как неоперационная (финансовая) аренда, то все сопутствующие затраты, которые понес арендодатель при передаче имущества, увеличивают размер дебиторской задолженности по арендным платежам. В отличие от этого, при операционной аренде подобные вложения не обособляются на балансе

как отдельный финансовый актив (инвестиция в аренду). Арендодатель не изменяет прежний порядок учета актива в связи с его передачей в аренду. Более подробное сравнение двух вышеперечисленных видов аренды у арендодателя рассмотрено в таблице 2.

Таблица 2. Сравнительная характеристика операционной и неоперационной (финансовой) аренды.

Критерий сравнения	Операционная аренда	Неоперационная (финансовая) аренда
Право собственности	Остается у арендодателя	Переходит к арендатору
Срок аренды	Много меньше периода, в течение которого объект аренды способен приносить экономическую выгоду	Равен периоду, в течение которого объект аренды пригоден к эксплуатации
Определение объекта аренды	Объект аренды имеет неограниченный период эксплуатации, а потребительские свойства с течением времени не меняются	Объект аренды, при котором только арендатор вправе эксплуатировать актив без существенных изменений
Размер приведенной стоимости будущих арендных платежей	Много ниже справедливой стоимости объекта аренды	Равен справедливой стоимости актива
Признание дохода от сдачи объектов в аренду в учете у арендодателя	Признание в качестве инвестиций в аренду на дату предоставления объекта аренды	Признание доходов равномерно в составе бухгалтерских счетов 90 «Продажи» или 91 «Прочие доходы и расходы»

Система бухгалтерского учета и документооборота арендных операций представляет собой организационно-технологическую инфраструктуру, обеспечивающую практическую реализацию нормативных требований ФСБУ № 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в повседневной хозяйственной деятельности экономического субъекта [6]. Данная система служит связующим звеном между теоретическими предписаниями стандарта и формированием достоверной учетной информации, которая в дальнейшем становится объектом экономического анализа и внутреннего контроля. Эффективность учетной информации определяется четкостью методологического ядра, регламентированностью процессов документирования и применением современных информационных технологий.

В широком смысле система бухгалтерского учета представляет собой упорядоченную совокупность методологических приемов, организационных процедур и технических средств, обеспечивающих непрерывное, сплошное и документальное отражение фактов хозяйственной

жизни. Применительно к арендным операциям данная система включает три взаимосвязанных компонента: методологический (совокупность способов оценки и признания объектов учета), организационный (построение учетного процесса и документооборота) и технический (выбор формы учета, регистров и степени автоматизации).

Организационной основой системы выступает рабочий план счетов и соответствующий раздел учетной политики экономического субъекта. Ключевым методологическим решением является выбор порядка учета аренды – общего или упрощенного (рис. 1) – что предопределяет схему применяемых бухгалтерских записей и аналитики.

При общем порядке учета арендатор капитализирует право пользования активом (ППА) на балансе, используя для этого счет 01 «Основные средства» (или обособленный субсчет к нему). Параллельно признается долгосрочное обязательство на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (рис. 2). В отличие

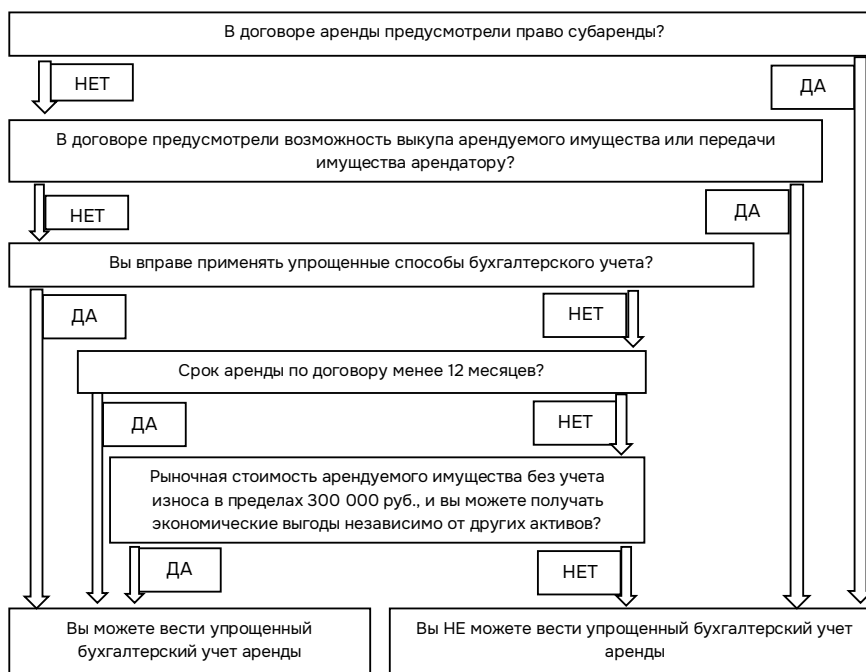


Рис. 1. Блок-схема учета аренды в общем порядке или упрощенном.

от этого, при применении упрощенного порядка объект аренды учитывается на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства», а арендные платежи равномерно включаются в расходы периода.

Для арендодателя критически важным является корректное отражение актива, остающегося на его балансе при операционной аренде. В данном случае для обособленного учета переданного имущества используется счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности» с детализацией по субсчетам, а арендный доход признается в составе выручки от обычных видов деятельности (рис. 3). Учет у финансового арендодателя предполагает списание актива с баланса и признание финансового актива (инвестиции в аренду), доход от которого формируется за счет процента (рис. 4).

Учетная политика должна однозначно закреплять: критерии классификации аренды и выбора упрощенного порядка, применяемые синтетические и аналитические счета, метод оценки первоначальной стоимости ППА и обязательства, а также порядок признания расходов (амортизации и процентов) и доходов. Без такого

формализованного регламента система учета теряет единообразие, что повышает риски существенных искажений в финансовой отчетности.

Практика работы экономических субъектов может быть разной в зависимости от характера экономической деятельности. Согласно учетной политике АО «Марспецмонтаж», доходы от обычных видов деятельности представлены в виде ежемесячных поступлений, связанных с предоставлением за плату во временное владение или пользование активов Общества. Себестоимость продаж отражается в виде суммы фактических затрат на выполнение работ и оказание услуг клиентам за вычетом НДС.

Активы Общества для предоставления во временное владение или пользование признаются инвестиционной недвижимостью и учитываются на бухгалтерском счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности», оценка по ним осуществляется по первоначальной стоимости. Амортизация объектов аренды начисляется линейным способом, аналитический учет ведется по каждому инвентарному объекту, а стоимостной лимит для признания объекта в составе основных средств составляет 100 тыс. руб.

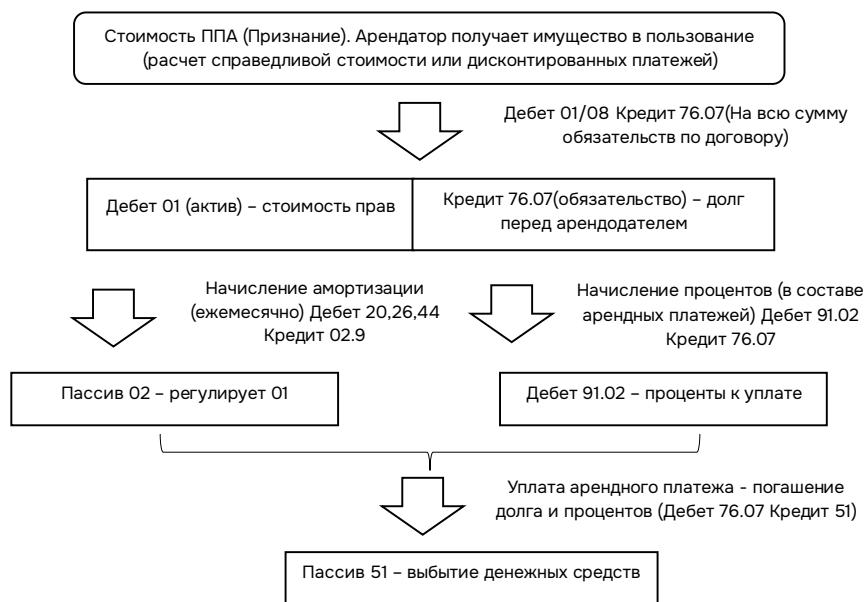


Рис. 2. Схема бухгалтерских записей у арендатора.

Для детализации учета в Обществе разработана следующая структура рабочих счетов, представленная в таблице 3.

Таблица 3. Структура рабочих счетов АО «Марспецмонтаж».

Счет	Наименование	Субсчета
01	Основные средства	01.01 «Основные средства в организации» 01.02 «Основные средства, предоставленные в аренду»
03	Доходные вложения в материальные ценности	03.02 «Материальные ценности, предоставленные во временное владение и пользование»
02	Амортизация основных средств	02.01 «Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01» 02.02 «Амортизация основных средств, учитываемых на счете 03»

Такая детализация позволяет четко разделить активы, находящиеся в эксплуатации у самого Общества, и активы, переданные в аренду, что существенно повышает аналитичность учета.

Практическая реализация учетной политики раскрывается через систему бухгалтерских запи-

сей. Рассмотрим отражение операций по договору аренды от 1 февраля 2025 года № 50104/02-02006/9-2025, согласно которому Общество выступает в качестве арендодателя, передавая бурильную установку во временное владение и пользование арендатору (табл. 4).

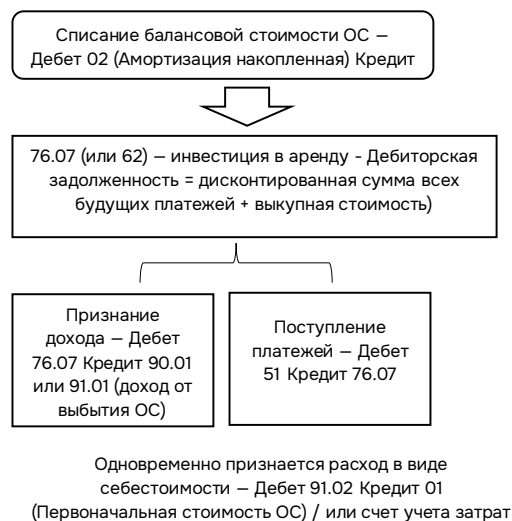


Рис. 3. Схема учета операционной аренды и арендодателя.

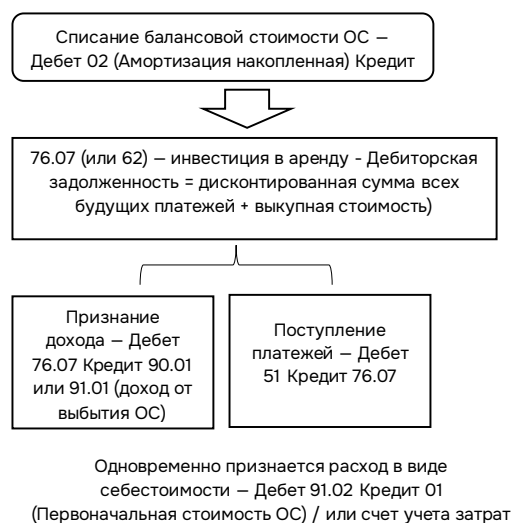


Рис. 4. Схема учета финансовой аренды и арендодателя.

Таблица 4. Учет арендных операций у арендодателя.

Дата	Дебет	Кредит	Сумма, руб.	Факт хозяйственной жизни
01.02.2025	03.02	03.01	5 379 220	Отражена передача бурильной установки во временное владение и пользование на период с 01.02.2025 по 31.12.2025
01.02.2025	02.01	02.02	1 141 604	Отражена сумма амортизации, начисленная по переданной в операционную аренду бурильной установке
28.02.2025	76.06	90.01	89 127	Отражен арендный платеж к получению за февраль
28.02.2025	90.03	68.02	14 855	Исчислен НДС 20% с арендного платежа за февраль

Продолжение на следующей странице

Таблица 4. Учет арендных операций у арендодателя. (Продолжение таблицы)

Дата	Дебет	Кредит	Сумма, руб.	Факт хозяйственной жизни
29.02.2025	20.01	02.02	80 492	Начислена сумма амортизации по бурильной установке за февраль
29.02.2025	51	76.06	89 127	Получена арендная плата от арендатора за февраль
31.12.2025	03.01	03.02	5 379 220	Отражен возврат бурильной установки, переданной в операционную аренду
31.12.2025	02.02	02.01	2 027 016	Отражена амортизация возвращенной из операционной аренды бурильной установки, начисленная с февраля по декабрь

В случаях, когда Общество выступает в роли арендатора, применяется упрощенный порядок учета, поскольку срок аренды не превышает 12 месяцев, учет ведется следующим образом,

представленным в таблице 5 (согласно договору аренды специальной техники от 1 июля 2024 года № 50104/05-05011/91-2024).

Таблица 5. Учет арендных операций у арендатора (упрощенный порядок).

Дата	Дебет	Кредит	Сумма, руб.	Факт хозяйственной жизни
01.07.2024	001		11 200	Принята к учету арендованная специальная техника
31.07.2024	20.01	76.05	1 840	Признана арендная плата в составе расходов организации
31.07.2024	19.04	76.05	307	Отражена сумма НДС 20% в части арендной платы
31.07.2024	68.02	19.04	307	Сумма НДС принята к вычету
05.08.2024	76.05	51	1 840	С расчетного счета перечислена арендная плата арендодателю
30.06.2025		001	11 200	Возвращена арендованная специальная техника арендодателю

Учет арендных операций в рассмотренном экономическом субъекте организован в полном соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018. Преимущественно Общество выступает в качестве арендодателя, передавая в операционную аренду как движимое имущество (специальная техника, транспортные средства, машины и оборудование), так и объекты недвижимости. Доходы в виде арендных платежей признаются равномерно каждый месяц в составе выручки от обычных видов деятельности (счет 90 «Продажи»). Неоперационная (финансовая) аренда в деятельности Общества отсутствует. В случаях, когда Общество выступает арендатором, приме-

няется упрощенная модель учета с использованием забалансового счета 001, что обусловлено непродолжительным сроком аренды (не более 12 месяцев). Анализ представленных учетных записей позволяет сделать вывод о корректности ведения учета и отсутствии существенных ошибок.

В современных условиях возрастающей сложности учета, регламентированного ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», автоматизация становится неотъемлемым элементом эффективной системы бухгалтерского учета арендных операций. Информационные технологии

выступают в качестве технологической платформы, обеспечивающей практическую реализацию методологических установок учетной политики, регламентов документооборота и ведения учетных регистров.

Ключевым преимуществом автоматизации является формализация и точное выполнение сложных расчетов, требующихся по общему порядку учета. Специализированные программные конфигурации (на базе «1С: Бухгалтерия», «1С: ERP» и других систем) позволяют на этапе ввода реквизитов договора аренды автоматически выполнить дисконтирование будущих платежей для определения первоначальной стоимости права пользования активом и арендного обязательства [1]. Программа генерирует детализированный график платежей с распределением на проценты и тело долга, выступающий в роли ключевого аналитического регистра, что минимизирует арифметические и методологические ошибки, неизбежные при ручном расчете.

Автоматизация обеспечивает интеграцию документооборота и учетных записей, создавая единый цифровой контур. На основе данных договора система может формировать проекты бухгалтерских справок-расчетов, ведомостей амортизации, а также предлагать типовые проводки для ежемесячного закрытия операций. Это значительно повышает оперативность и снижает трудоемкость учетного процесса. Более того, автоматизированная система выступает как единый и достоверный источник данных для целей контроля и анализа. Актуальный реестр договоров, оборотно-сальдовые ведомости по счетам учета аренды и расчетные регистры формируются в режиме реального времени, предоставляя полную и структурированную информацию для оценки финансовой нагрузки, анализа исполнения бюджетов и осуществления внутреннего контроля.

Несмотря на высокий уровень автоматизации, профессиональное суждение и контроль бухгалтера остаются критически важными. Специалист отвечает за корректность ввода исходных параметров договора (включая обоснование

ставки дисконтирования), проверку результатов автоматических расчетов и отражение нестандартных операций (изменение условий, досрочное прекращение). Автоматизация не заменяет, а усиливает работу учетного персонала, трансформируя сложные нормативные требования в управляемый, эффективный и менее подверженный ошибкам рабочий процесс, что в конечном итоге повышает надежность формируемой финансовой информации.

Аренда служит эффективным механизмом управления рисками. Арендатор минимизирует объем первоначальных инвестиций, сохраняет возможность прекращения отношений по договору при соблюдении условий, а также получает преимущественное право на продление срока или выкуп объекта. В периоды нестабильности цен на энергоносители, сырье или недвижимость такой подход помогает поддерживать ликвидность и избегать вынужденной переоценки балансовой стоимости.

С развитием цифровой экономики аренда принимает новые очертания. Облачные платформы, модели SaaS, аренда вычислительных ресурсов и программного обеспечения как услуги демонстрируют, что объектом могут выступать не только материальные, но и нематериальные активы либо их комбинации. Подобные соглашения требуют внимательного анализа с целью правильного выделения арендных компонентов и применения адекватных учетных правил.

Аренда также способствует достижению целей устойчивого развития. Получение в аренду энергоэффективной техники, электромобилей или оборудования с низким уровнем выбросов позволяет снижать экологический след без необходимости масштабных капиталовложений. Требования к раскрытию информации об арендных отношениях (потенциальные денежные потоки, ограничения, связанные риски) дают возможность заинтересованным сторонам оценивать вклад аренды в показатели ESG.

Комплексное и осознанное включение аренды в стратегию предприятия обеспечивает ряд

взаимосвязанных выгод: уменьшение потребности в капитальных затратах, рост гибкости операционной деятельности, рационализацию налоговых платежей, снижение рисков владения и ускоренный доступ к современным технологиям. Реализация этих преимуществ невозможна без тщательного изучения договорных условий, корректного применения бухгалтерских и налоговых норм, а также систематического отслеживания изменений нормативной базы.

Роль аренды особенно возрастает в условиях экономической турбулентности. При ограниченном доступе к заемным ресурсам или высоких процентных ставках она выступает альтернативным каналом финансирования. В периоды кризисов многие хозяйствующие субъекты переориентировались с приобретения активов на их аренду, сохраняя тем самым денежные средства для поддержания текущей деятельности. После нормализации ситуации аренда продолжает выполнять функцию амортизатора, позволяя отсрочить капитальные вложения до наступления более благоприятной конъюнктуры.

В высокоспециализированных отраслях (здравоохранении, научных исследованиях, производстве сложного технологического оборудования) аренда специализированных средств и помещений нередко оказывается единственно реалистичным вариантом запуска или масштабирования проекта. Специализированные арендодате-

ли предлагают не только сам объект, но и пакет сопутствующих услуг (техническое сопровождение, подготовка кадров, страховое покрытие), что существенно повышает отдачу от использования ресурса.

Арендные обязательства оказывают заметное влияние на структуру капитала предприятия. Их рост увеличивает показатели долговой нагрузки, что может затруднить получение банковских кредитов. Одновременно присутствие права пользования активами положительно сказывается на коэффициентах оборачиваемости и рентабельности использования ресурсов. Профессиональные аналитики при оценке компании корректируют традиционные метрики, присоединяя обязательства по аренде к общей задолженности и добавляя амортизацию права пользования к показателю EBITDA, чтобы сформировать более объективное представление о финансовом состоянии.

Таким образом, аренда предстает неотъемлемым элементом современной бизнес-модели. Она непосредственно воздействует на уровень конкурентоспособности, степень финансовой устойчивости и способность организации адаптироваться к внешним трансформациям. По мере развития модели совместного потребления, углубления цифровизации и ужесточения требований к прозрачности отчетности значение аренды будет только усиливаться.

Библиографический список

- 1С: Бухгалтерия 8. Документация и руководство пользователя. — М. : 1С, 2023.
2. *Бабаев Ю. А., Петров А. М.* Бухгалтерский учет : учебник. — 6-е изд. — М. : Проспект, 2024. — 496 с.
3. *Гренадерова М. В.* Бухгалтерский учет: учет активов организации : Учебное пособие. — СПб. : Сциентиа, 2025. — 162 с.
4. *Поленова С. Н.* Бухгалтерский учет и отчетность : Учебник для вузов. — 5-е изд. — М. : Дашков и К, 2025. — 402 с.
5. *Полоцкая А. А.* Бухгалтерский учет аренды у арендодателя: практическое применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» : Сборник статей Международного научно-исследовательского конкурса, Петрозаводск, 29 октября 2025 года // Исследовательский проект года 2025. — Петрозаводск : Новая Наука, 2025. — С. 20–36.
6. Приказ Минфина России от 16.10.2018 № 208н (ред. от 29.06.2022) «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 „Бухгалтерский учет аренды“».
7. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н (ред. от 08.11.2010) «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению».
8. Учет, контроль, анализ: развитие и проблемы : Коллективная монография. — Москва-Алматы : Алматинский гуманитарно-экономический университет, 2025. — 442 с.
9. *Petrov A. M., Kiseleva N. P., Kevorkova Z. A.* Present development practices for tax, financial and statistical reporting in the Russian Federation // International Journal of Innovative Technology and

- Exploring Engineering. – 2019. – Vol. 8, no. 12. – P. 3538–3542. – DOI: [10.35940/ijitee.L2626.1081219](https://doi.org/10.35940/ijitee.L2626.1081219). – EDN MYJLIZ.
10. *Petrov A. M., Yurasova I. O., Putihin Y. E.* Accountant modeling technology and statistics in the context of the new educational concept // International Journal of Innovative Technology and Exploring Engineering. – 2019. – Vol. 8, no. 12. – P. 3214–3217. – DOI: [10.35940/ijitee.L3061.1081219](https://doi.org/10.35940/ijitee.L3061.1081219). – EDN BLVRMN.