

Утверждена постановлением Администрации  
Одинцовского муниципального района  
от «23» октября 2018 № 4986

## **Методика определения (отражения) в бухгалтерском учете справедливой стоимости объектов учета аренды, возникающих в рамках договоров безвозмездного пользования.**

### **1. Общие положения.**

Методика определения (отражения) в бухгалтерском учете справедливой стоимости объектов учета аренды, возникающих в рамках договоров безвозмездного пользования (далее - Методика) разработана в целях реализации приказа Министерства финансов Российской Федерации от 31.12.2016 № 258н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «АРЕНДА» (далее - Стандарт)<sup>1</sup>, а также с учетом положений Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Настоящая Методика применяется при отражении в бухгалтерском учете активов, возникающих при предоставлении во временное владение и пользование по договорам безвозмездного пользования муниципального имущества, а также при раскрытии в бухгалтерской (финансовой) отчетности информации об указанных объектах бухгалтерского учета, если иное не установлено другими федеральными стандартами бухгалтерского учета для организаций государственного сектора, начиная с 01.01.2018 года.

### **2. Термины и определения.**

2.1. Термины, определения которым даны в других нормативных правовых актах, регулирующих ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности, используются в настоящей Методике в том же значении, в каком они используются в этих нормативных правовых актах.

2.2. В целях настоящей Методики используются следующие термины в указанных значениях:

Объекты учета - объекты учета аренды, возникающие в рамках договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом, составляющим муниципальную казну (земельные участки, объекты капитального строительства и объекты движимого имущества), для целей бухгалтерского учета.

---

<sup>1</sup> - с учетом п. 26 Стандарта Объекты учета аренды, возникающие в рамках договоров безвозмездного пользования или в рамках договоров аренды, предусматривающих предоставление имущества в возмездное пользование по цене значительно ниже рыночной, отражаются в бухгалтерском учете по их справедливой стоимости, определяемой на дату классификации объектов учета аренды методом рыночных цен – как если бы право пользования имуществом было предоставлено на коммерческих (рыночных) условиях.

Справедливая стоимость Объекта учета - стоимость Объекта учета, отражаемая в бухгалтерском учете в качестве нефинансовых активов и определяемая на дату классификации Объектов учета в соответствии с разделом 3 настоящей Методики.

Справедливая стоимость арендных платежей - стоимость аренды Объектов учета, переданных по договорам безвозмездного пользования, рассчитанная в соответствии с алгоритмами определения справедливой стоимости Объектов учета, установленными настоящей Методикой.

Срок полезного использования Объекта учета - срок, определенный в соответствии с утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» классификатором основных средств.<sup>2</sup>

### **3. Описание алгоритмов определения справедливой стоимости Объектов учета (земельных участков, объектов капитального строительства и объектов движимого имущества).**

3.1. Определение справедливой стоимости Объекта учета (земельного участка), переданного по договору безвозмездного пользования, осуществляется по формуле:

$$SpC_{3y} = PC_{3y} = KC_{3y}^3, \text{ где}$$

- 1)  $SpC_{3y}$  - справедливая стоимость земельного участка, переданного по договору безвозмездного пользования;
- 2)  $PC_{3y}$  - рыночная стоимость земельного участка;
- 3)  $KC_{3y}$  - кадастровая стоимость земельного участка.

3.2. Определение справедливой стоимости Объекта учета (объекта капитального строительства), переданного по договору безвозмездного пользования, осуществляется по формуле:

$$SpC_{окс} = PC_{окс} = KC_{окс}, \text{ где}$$

- 1)  $SpC_{окс}$  - справедливая стоимость объекта капитального строительства, переданного по договору безвозмездного пользования;
- 2)  $PC_{окс}$  - рыночная стоимость объекта капитального строительства;
- 3)  $KC_{окс}$  - кадастровая стоимость объекта капитального строительства.

3.3. Определение справедливой стоимости Объекта учета (объекта движимого имущества), переданного по договору безвозмездного пользования, осуществляется по формуле:

$$SpC_{ди} = BC_{ди}, \text{ где}$$

- 1)  $SpC_{ди}$  - справедливая стоимость объекта движимого имущества, переданного по договору безвозмездного пользования;
- 2)  $BC_{ди}$  - балансовая стоимость Объекта движимого имущества (в случае отсутствия - стоимость, указанная в акте приема-передачи ОС1).

---

<sup>2</sup> - в случае передачи в безвозмездное пользование объекта капитального строительства религиозного назначения срок полезного использования Объекта учета устанавливается 49 лет;

<sup>3</sup> - в соответствии со ст. 7 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» кадастровая стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки, определяется на основе рыночной информации, справедливая стоимость приравнивается к кадастровой стоимости.

3.4. Определение справедливой стоимости Объекта учета, переданного по договору безвозмездного пользования, при отсутствии сведений о кадастровой или балансовой стоимости:

определение справедливой стоимости Объекта учета, переданного по договору безвозмездного пользования, при отсутствии сведений о кадастровой или балансовой стоимости, осуществляется на основании данных о рыночной стоимости за аналогичный объект движимого или недвижимого имущества.

3.5. Определение справедливой стоимости Объекта учета, переданного по договору безвозмездного пользования и являющегося имуществом религиозного назначения:

в случае определения справедливой стоимости Объекта учета, являющегося имуществом религиозного назначения и переданного в безвозмездное пользование, стоимость Объекта учета приравнивается к единице, в связи с невозможностью передачи такого имущества иным организациям в коммерческих целях.

#### **4. Описание алгоритмов расчета справедливой стоимости арендных платежей за Объект учета, возникающих в рамках договоров безвозмездного пользования.**

4.1. Расчет справедливой стоимости арендных платежей за Объект учета (земельный участок), переданный по договору безвозмездного пользования, осуществляется по формуле:

$$\text{СпС АПзу} = \text{Аб} \times \text{К}_д \times \text{П}_{кд} \times \text{К}_м \times \text{S}, \text{ где}$$

1) СпС АПзу - справедливая стоимость арендных платежей за земельный участок, переданный по договору безвозмездного пользования<sup>4</sup>;

2) Аб - базовый размер арендной платы;

3) Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

4) Пкд - корректирующий коэффициент;

5) Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

6) S - площадь арендуемого земельного участка.

4.2. Расчет справедливой стоимости арендных платежей за Объект учета (объект капитального строительства), переданный по договору безвозмездного пользования, осуществляется по формуле:

$$\text{СПС АПокс} = \frac{\text{КСокс} + (\text{КСокс} \times \text{Кс})}{\text{СПИокс}}, \text{ где}$$

1) СпС АПокс - справедливая стоимость арендных платежей за объект капитального строительства, переданный по договору безвозмездного пользования;

2) КСокс - кадастровая стоимость объекта капитального строительства;

3) Кс - ключевая ставка Банка России, действующая на дату инвентаризации / дату передачи

---

<sup>4</sup> - справедливая стоимость арендных платежей за земельный участок, переданный по договору безвозмездного пользования, определяется расчетным методом по формуле в соответствии ЗМО № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

объекта капитального строительства в безвозмездное пользование (выраженная в долях от единицы (10%=0,1);

4) СПИокс - срок полезного использования объекта капитального строительства.

4.3. Расчет справедливой стоимости арендных платежей за Объект учета (объект движимого имущества), переданный по договору безвозмездного пользования, осуществляется по формуле:

$$\text{СПС АПди} = \frac{\text{БСди} + (\text{БСди} * \text{Кс})}{\text{СПИди}}, \text{ где}$$

1) СпС АПди - справедливая стоимость арендных платежей за объект движимого имущества, переданный по договору безвозмездного пользования;

2) БСди - балансовая стоимость объекта движимого имущества (в случае отсутствия - стоимость, указанная в акте приема-передачи ОС1);

3) Кс - ключевая ставка Банка России, действующая на дату инвентаризации / дату передачи объекта движимого имущества в безвозмездное пользование (выраженная в долях от единицы (10%=0,1);

4) СПИди - срок полезного использования объекта движимого имущества.

Председатель Комитета по управлению  
муниципальным имуществом

Д.В. Гинтов