



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74,
факс (044) 286-79-85, www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

№ _____
На № _____ від _____

Регіональним відділенням Фонду
державного майна України

Щодо переоцінки об'єктів оренди
в обліку балансоутримувача

З метою координації дій органів приватизації Фонд державного майна України інформує про таке.

Пунктом 2 статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 3 жовтня 2019 року № 157-ІХ (далі – Закон про оренду) балансоутримувач об'єкта оренди обов'язково здійснює переоцінку такого об'єкта, зокрема якщо залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю та якщо залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості.

Згідно з пунктом 3 розділу III Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку в державному секторі 121 «Основні засоби», затвердженого Наказом Міністерства фінансів України від 12.10.2010 № 1202 «Про затвердження національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку в державному секторі» (далі – Стандарт 121) об'єкт основних засобів може переоцінюватися, якщо залишкова вартість цього об'єкта суттєво відрізняється від його справедливої вартості на річну дату балансу. У разі переоцінки об'єкта основних засобів здійснюється одночасна переоцінка всіх об'єктів групи основних засобів, до якої належить цей об'єкт.

Водночас, відповідно до розділу I Стандарту 121 цей стандарт не поширюється на основні засоби, що утримуються з метою продажу, інвестиційну нерухомість, довгострокові біологічні активи, невідтворювані природні ресурси та корисні копалини, особливості обліку яких визначаються іншими національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку в державному секторі.

Відповідно до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку в державному секторі 129 «Інвестиційна нерухомість», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2010 № 1629 (далі – Стандарт 129) інвестиційна нерухомість - земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу.

Згідно з пунктом 1 розділу II Стандарту 129 інвестиційна нерухомість визнається активом, якщо існує ймовірність того, що суб'єкт державного сектору отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди або потенціал корисності, та її первісна вартість може бути достовірно визначена.

Бухгалтерський облік наявності та руху об'єктів інвестиційної нерухомості суб'єктів державного сектору здійснюється на окремому рахунку бухгалтерського обліку «Інвестиційна нерухомість» відповідно до Плану рахунків бухгалтерського обліку в державному секторі, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.12.2013 року № 1203.

У відповідності до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16 липня 1999 р., виходячи із тлумачення терміну «національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку» балансоутримувач може здійснити переоцінку об'єкта оренди за Міжнародним стандартом бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» (далі – МСБО 40), оприлюдненого на сайті Міністерства фінансів України за посиланням <https://mof.gov.ua/uk/307-international-financial-reporting-standards-archive>. Зокрема, в пункті 5 МСБО 40 термін «Інвестиційна нерухомість» визначений як нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей.

Згідно з пунктом 7 МСБО 40 інвестиційна нерухомість утримується з метою отримання орендної плати або збільшення капіталу, або в їх поєднанні. Отже, інвестиційна нерухомість генерує грошові потоки в значній мірі незалежно від інших активів, утримуваних суб'єктом господарювання. Це відрізняє інвестиційну нерухомість від нерухомості, зайнятої власником.

Відповідно до пункту 10 МСБО 40 певні види нерухомості включають одну частку, яка утримується з метою отримання орендної плати, та другу частку, яка утримується для використання у виробництві або для постачання товарів чи надання послуг, або для адміністративних цілей. Якщо одна з цих часток може бути окремо надана в оренду, то суб'єкт господарювання обліковує ці частки окремо на різних рахунках обліку.

Балансоутримувач має можливість здійснити переоцінку лише того конкретного нерухомого майна, яке підлягає переведенню до інвестиційної нерухомості. Згідно з розділом III Стандарту 129 переведення нерухомості до інвестиційної нерухомості здійснюється лише в разі зміни характеру використання нерухомості, що засвідчується зокрема, підготовкою операційної нерухомості для використання як інвестиційної нерухомості; переведенням її із запасів або операційної нерухомості до інвестиційної нерухомості.

Відповідно до положень МСБО 40 «цей Стандарт вимагає від усіх суб'єктів господарювання оцінювати справедливую вартість інвестиційної нерухомості з метою оцінки або розкриття інформації. Заохочується, але не вимагається, щоб суб'єкт господарювання оцінював справедливую вартість інвестиційної нерухомості на основі оцінки незалежним оцінювачем». У визначеннях МСБО 40 зазначено, що справедлива вартість - ціна, яка була б

отримана від продажу активу або сплачена за передачу зобов'язання під час звичайної операції між учасниками ринку на дату оцінки.

Таким чином, у разі критично низької залишкової балансової вартості об'єкта оренди орендодавець має вживати заходи та рекомендувати балансоутримувачу здійснити переоцінку об'єктів оренди. Така переоцінка не тягне за собою необхідність переоцінки всіх об'єктів групи основних засобів, натомість переоцінці може бути підданий конкретний об'єкт оренди з одночасним його переведенням в облік балансоутримувача до інвестиційної нерухомості.

**Перший заступник
Голови Фонду**

Леонід АНТОНЕНКО