

Расчет и учет расходов, возмещаемых бюджетным организациям арендаторами помещений

Анна ЧЕРНЮК,
доцент БГЭУ

Согласно ст. 46 Гражданского кодекса (далее – ГК) некоммерческие организации могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку она необходима для их уставных целей, ради которых они созданы, соответствует этим целям и отвечает предмету деятельности некоммерческих организаций.

Совершенно очевидно, что сдача имущества в аренду для бюджетных организаций, основной целью деятельности которых является осуществление управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера, не соответствует указанным целям. Но в то же время с целью упорядочения использования объектов государственной собственности и привлечения дополнительных источников финансирования бюджетные организации осуществляют такую деятельность.

В соответствии со ст. 587 ГК на арендатора возлагается обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законодательством или договором аренды.

Размер арендной платы за помещения, находящиеся в государственной собственности, определяется в соответствии с Положением об определении размеров арендной платы за общественные, административные и переоборудованные производственные здания, сооружения, помещения, находящиеся в государственной собственности, и условиях освобождения от арендной платы и предоставления их в безвозмездное пользование, утвержденным Указом Президента РБ от 30.09.2002 г. № 495 (далее – Положение). Действие Положения распространяется на отношения по аренде, передаче в безвозмездное пользование

объектов, находящихся в коммунальной собственности.

В размер арендной платы **включаются** амортизационные отчисления, налоги и платежи, уплачиваемые в бюджет арендодателем общественных, административных и переоборудованных производственных помещений в соответствии с налоговым, бюджетным и иным законодательством, и **не включаются** соответствующие расходы по эксплуатации и текущему ремонту помещений, затраты на коммунальные услуги, включая плату за потребляемую электроэнергию (см. п. 4 Положения).

Арендодатель не вправе относить на затраты (расходы) стоимость коммунальных и других услуг, потребленных арендатором. Арендатор оплачивает только те расходы по эксплуатации и текущему ремонту зданий, сооружений и помещений, которые непосредственно связаны с его нахождением и функционированием в данном здании. Фактические затраты на коммунальные услуги, произведенные арендодателем, оплачиваются (возмещаются) арендатором на основании показаний приборов учета отдельных видов энергии, а при их отсутствии – на основании косвенного распределения между потребителями. Базой для их распределения могут быть арендуемая площадь помещений, количество работающих в помещении сотрудников, количество и мощность источников энергопотребления арендатора и другие показатели, оговоренные сторонами на стадии заключения договора аренды и предусмотренные в учетной политике арендодателя.

Положением предусмотрен перечень организаций, освобождаемых от арендной платы, которым предоставляются здания, помещения, сооружения, находящиеся в государственной собственности, в **безвозмездное пользование**. Такие организации обязаны возмещать арендодателю амортизационные отчисления (если ука-

занные отчисления производятся), плату за землю и налог на недвижимость, соответствующие расходы по эксплуатации, капитальному и текущему ремонту этих зданий, сооружений и помещений, затраты на коммунальные услуги, включая отопление, потребляемую электроэнергию, **пропорционально занимаемой площади** (см. п. 12 Положения).

Указ Президента РБ от 30.09.2002 г. № 495 предоставил право Республиканской комиссии по упорядочению использования административных зданий, сооружений, производственных площадей и других объектов государственной собственности (далее – комиссия) давать разъяснения о применении Положения и в десятидневный срок опубликовывать принимаемые комиссией решения в республиканских периодических печатных изданиях.

На заседании комиссии 16.02.2006 г. (протокол № 30) приняты Рекомендации по определению и оплате арендаторами (ссудополучателями) расходов по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту зданий, сооружений и помещений, коммунальным и другим услугам при сдаче в аренду (передаче в безвозмездное пользование) общественных, административных и переоборудованных производственных зданий, сооружений и помещений, находящихся в республиканской собственности. Документ разработан в целях упорядочения взимания с арендаторов платы за указанные расходы и не распространяется на здания, сооружения и помещения, находящиеся на балансе ГУ «Главное хозяйственное управление» Управления делами Президента Республики Беларусь.

Расчет оплаты арендаторами названных услуг комиссия рекомендует делать по-разному, в зависимости от того, производились они сторонней организацией по договору с арендодателем или штатными работниками организации-арендодателя (ссудодателя). При выполнении работ (услуг)

Таблица 1

Рекомендации комиссии по расчету оплат, возмещаемых арендаторами, при сдаче в аренду (безвозмездное пользование) зданий, сооружений и помещений, находящихся в республиканской собственности

Перечень расходов	Методика расчета оплат, возмещаемых арендатором
Расходы за водоснабжение и канализацию	исходя из количества штатных работников арендатора (судополучателя), работающих в данном здании, помещении, сооружении, и норм водопотребления, утвержденных облисполкомами, Минским горисполкомом
Расходы за отопление	пропорционально нормируемой площади, находящейся в пользовании арендатора (судополучателя), с учетом фактического коэффициента перевода общей площади к нормируемой
Расходы за энергоснабжение	пропорционально потребляемой мощности имеющихся у арендатора (судополучателя) осветительных приборов, электроприборов и оборудования
Расходы по теплоснабжению, водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению (при наличии отдельно установленных для арендуемых помещений приборов учета)	на основании показаний этих приборов, с учетом расходов арендодателя (судодателя) по данным услугам, приходящимся на места общего пользования, оплата которых производится арендатором (судополучателем) пропорционально занимаемой площади
Расходы за сбор, вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов	пропорционально количеству твердых бытовых отходов, образующихся у арендатора (судополучателя), или согласно нормам накопления твердых бытовых отходов, утвержденным местными исполнительными и распорядительными органами
Расходы за пользование лифтами	пропорционально количеству штатных работников арендаторов (судополучателей), работающих в этом здании
Расходы, связанные с охраной, обслуживанием систем охранно-пожарной сигнализации	пропорционально нормируемой площади, находящейся в пользовании арендатора (судополучателя), с учетом фактического коэффициента перевода общей площади к нормируемой
Расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией сдаваемых в аренду зданий, сооружений и помещений	пропорционально размеру арендуемой площади
Расходы по текущему ремонту наружных элементов зданий, сооружений; инженерных сетей и коммуникаций, обеспечивающих жизнедеятельность зданий, сооружений; мест общего пользования; территории, прилегающей к зданию, сооружению	пропорционально занимаемой площади

штатными работниками арендодателя (судодателя) оплату арендаторов за такую услугу рекомендуется определять по тарифу, установленному в соответствии с Положением о порядке формирования и применения цен и тарифов, утвержденным постановлением Минэкономки от 22.04.1999 г. № 43 (исходя из уровня рентабельности до 20%).

Если работы (услуги) выполняются сторонними организациями, арендатор (судополучатель) должен возместить часть расходов, фактически оплаченных арендодателем (судодателем). При определении размера возмещения отдельных расходов комиссия предлагает использовать следующие критерии (таблица 1).

Форма договора аренды зданий, сооружений и нежилых помещений, нахо-

дящихся в республиканской собственности, утверждена постановлением Минэкономки от 25.07.2002 г. № 162. В п. 14 формы договора сказано, что оплата за эксплуатационные, коммунальные и иные услуги должна производиться в порядке, установленном сторонами. На практике стороны, как правило, договариваются возмещать эксплуатационные и коммунальные услуги ежемесячно, исходя из фактических затрат.

Аренда имущества, находящегося в коммунальной собственности, регламентируется отдельными документами, утвержденными соответствующими органами.

Применительно к коммунальной собственности г. Минска основным документом, регулирующим арендные отношения, является решение Минского горисполкома от 18.12.2002 г.

№ 1878 «О совершенствовании организации работ по сдаче в аренду зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в коммунальной собственности г. Минска». Типовые формы договоров, утвержденные этим документом, предполагают, что ежемесячная плата за эксплуатационные и коммунальные услуги определяется при заключении договора аренды (к договору прилагается специальный расчет, подписанный сторонами договора), а окончательный расчет производится по истечении отчетного квартала на основании данных о фактических расходах арендодателя (судодателя).

По отношению к коммунальной собственности областей решения по вопросам аренды приняты соответствующими областными Советами депутатов (облисполкомами).

Расчет оплат, возмещаемых арендаторами при сдаче в аренду помещений государственными организациями образования за месяц

Перечень расходов	Методика расчета оплат, возмещаемых арендатором
Расходы по содержанию и эксплуатации здания	сумма расходов по содержанию и эксплуатации здания за год (за вычетом амортизационных отчислений) делится на 12 и на общую площадь здания. Полученное значение (стоимость эксплуатационных расходов на 1 кв. м общей площади в месяц) умножается на общую площадь арендуемого помещения
Расходы по отоплению и коммунальным услугам, в том числе:	количество тепла, воды и электроэнергии, фактически потребленных, определяется по показаниям соответствующих счетчиков. При отсутствии счетчиков рассчитываются арендодателем по установленным снабжающими организациями правилам (см. способы расчета ниже)
расход тепла на отопление	определяется расход тепла на отопление 1 кв. м общей площади здания, полученное значение умножается на общую площадь арендуемого помещения
расход тепла на горячее водоснабжение	определяется количество использованной горячей воды, рассчитывается количество тепла, израсходованное на ее нагрев
потребление воды и водоотведение (канализация)	норма потребления одного человека в литрах в сутки умножается на количество работающих в арендованном помещении. Если вода потребляется и на технологические нужды, ее расход определяется по технической документации на процесс и времени работы оборудования. Водоотведение определяется как разница между количеством потребленной воды (в том числе горячей) за вычетом использованной в техпроцессе
потребление электроэнергии	определяется потребление энергии каждого электроприбора по установленной мощности и времени его работы по формуле: $Q = Q_p \times N \times K$, где Q_p - потребляемая мощность электроприбора (Вт), N - время работы электроприбора (ч), K - коэффициент использования электроприбора, значения которого можно выбирать в пределах 0,8 - 0,9. Общее потребление электроэнергии равняется сумме значений Q для всех приборов
Плата за радиотрансляционную точку, вывоз отходов	рассчитывается в соответствии с их количеством
Плата за телефон и телефонные переговоры	предоставление арендодателем арендатору одного или нескольких телефонных номеров можно учесть в договорной ставке арендной платы. В договоре необходимо записать, что оплата внутригородских и междугородных телефонных переговоров должна производиться арендатором на счет в банке арендодателя по выставленному арендодателем счету до 30-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем

Обратим внимание еще на один документ, в котором имеются рекомендации по расчету оплат, возмещаемых арендаторами. Приказом Министерства образования от 23.03.1998 г. № 164 утвержден Порядок сдачи в аренду имущества государственных учебных заведений и организаций Министерства образования Республики Беларусь (далее – Порядок), и до настоящего времени в него не вносились изменения и дополнения.

Ежемесячно расходующее арендатором количество тепла, воды и электроэнергии в соответствии с п. 2.1.3.4 Порядка принимается условно постоянными величинами, исходя из среднемесячного потребления пропорционально площади арендуемого помещения или по установленным снабжающими организациями правилам. Полученное значение умножается на тариф для каждого вида услуг, дей-

ствующий на момент расчета. Подсчитывается общая фиксированная сумма, которую должен оплачивать арендатор ежемесячно (см. приложение 12 к Порядку). При изменении тарифов на коммунальные услуги сумма ежемесячного платежа может быть изменена по соглашению сторон. Ежемесячные оплаты по договору арендатор производит самостоятельно не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым периодом. По истечении каждого квартала на основании данных о фактических расходах арендодателя производится окончательный расчет по платежам. В случае переплаты излишек засчитывается в счет будущих платежей, в случае недоплаты арендодатель выставляет счет (платежное требование).

Ежемесячная оплата расходов по содержанию и эксплуатации здания, в

котором арендуется помещение, также указывается в договоре, но ежеквартальный перерасчет ее Порядком не предусмотрен.

Рекомендации по расчету ежемесячных оплат, возмещаемых арендатором, даны в подпунктах 2.1.3.3 и 2.1.3.4 Порядка. Для наглядности представим их в таблице 2.

При заключении договора аренды стороны могут предусматривать почасовую оплату. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и иные услуги по общему правилу (в соответствии с Положением) также не включается в установленную сумму арендной платы и должна производиться в порядке, согласованном сторонами договора. Единой методики расчета почасовой арендной платы и сумм, возмещаемых арендатором в этом случае, не имеется.

Почасовая оплата предусмотрена, в частности, в учебных заведениях и

организациях Министерства образования. Согласно п. 2.6 Порядка временно свободные от проведения учебных занятий, культурно-массовых и зрелищных мероприятий, спортивных тренировок и соревнований аудитории, кабинеты, актовые залы, спортивные сооружения могут сдаваться сторонним организациям и физическим лицам на условиях почасовой аренды, если это не создает трудностей для организации учебно-воспитательного процесса и другой деятельности учебного заведения. Для упрощения взаиморасчетов при аренде помещения на короткий срок Министерство образования рекомендует своим подведомственным организациям стоимость эксплуатационных расходов и расходов на коммунальные услуги учитывать в договорной ставке арендной платы за один час аренды помещения и соответственно в договорной ставке арендной платы за 1 кв. м общей площади.

В приложении 18 к Порядку приведен рекомендуемый договор-расчет почасовой аренды помещения. Ставка арендной платы за 1 час аренды помещения (Ачас) определяется по формуле:

$$\text{Ачас} = \text{Адог} \times \text{S} / \text{T},$$

где

Адог – договорная ставка арендной платы за 1 кв. м общей площади в месяц;

S – общая площадь;

T – количество рабочих часов или часов эксплуатации в месяц.

Сумма, подлежащая оплате за аренду помещения (П), определяется по формуле:

$$\text{П} = \text{Ачас} \times \text{Ч},$$

где **Ч** – количество часов аренды помещения.

Арендатору после оплаты выдается подписанное и заверенное печатью свидетельство на право использования помещения в согласованное время (по форме приложения 19 к Порядку), которое должно предъявляться по требованию должностных лиц арендодателя.

Вариант отдельного возмещения затрат арендаторами при почасовой аренде (независимо от того, взимается арендная плата или нет) Порядком

не предусмотрен. Но такое решение не соответствует требованиям п. 4 Положения. При получении оплаты арендодатель обязан каким-то образом выделить сумму арендной платы без коммунальных услуг. В противном случае будет неправильно определена выручка от реализации (возмещаемые коммунальные и другие услуги в выручку от реализации в бюджетных организациях не включаются, а должны быть внесены на счет территориального органа казначейства на восстановление кассовых расходов). Учитывая, что Порядок носит рекомендательный характер, возможны другие варианты решения этого вопроса.

Так, в случае передачи помещений в безвозмездное пользование (без взимания арендной платы) расходы на коммунальные услуги согласно п. 12. Положения распределяются между потребителями пропорционально площади. При почасовой аренде необходимо, кроме того, учесть количество часов аренды помещения и другие показатели. Расчет возмещаемых затрат производится ежемесячно, исходя из фактических затрат арендодателя.

ПРИМЕР.

Бюджетная организация (училище по подготовке олимпийского резерва) сдает в безвозмездное пользование (без взимания арендной платы) спортивный зал площадью 500 кв. м нескольким спортивным школам на определенное количество часов в месяц (одной из них – на 48 часов с количеством учащихся 400 чел.). Общая площадь спортивного комплекса училища – 1500 кв. м, общая численность учащихся, тренирующихся в спортивном комплексе за месяц, – 4000 чел. В спортивном комплексе проходят тренировки ежедневно (включая выходные дни) с 8.00 до 18.00 (10 часов в сутки, 300 часов в месяц). Стоимость потребленного училищем за месяц тепла на отопление – 2500000 руб., на горячее водоснабжение – 1500000 руб.

Расчет возмещаемых затрат на отопление

2500000 руб. : 1500 кв. м / 300 час = 5,55 руб. – затраты на 1 кв. м площади за 1 час;

5,55 руб. x 500 кв. м x 48 час = 133200 руб. – затраты, подлежащие возмещению арендатором.

Аналогично можно распределить расходы на электроэнергию.

Расчет возмещаемых затрат на тепло для горячего водоснабжения

Расход горячей воды, а следовательно, и расход тепла на подогрев воды зависит от количества учащихся, принимающих душ после тренировок.

1500000 руб. : 4000 чел. = 375 руб. – затраты на подогрев воды, падающие на 1 учащегося;

375 руб. x 400 чел. = 150000 руб. – затраты на подогрев воды, подлежащие возмещению арендатором.

Аналогично можно распределить стоимость потребленной воды.

Отражение на счетах бухгалтерского учета у арендодателя (ссудодателя)

1. На сумму начисленной платы за коммунальные услуги, подлежащую возмещению арендатором:

Д-т субсч. 178 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами»

К-т субсч. 200 «Расходы по бюджету»

2. Поступление платы на бюджетный счет организации:

Д-т субсч. 100 «Текущий счет по бюджету»

К-т субсч. 178 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами»

3. Если поступившая задолженность образовалась за счет бюджетного финансирования текущего года, она вносится на счет территориального органа казначейства:

Д-т субсч. 140 «Расчеты по финансированию из бюджета»

К-т субсч. 100 «Текущий счет по бюджету»

4. Суммы, поступившие на бюджетный счет организации на восстановление бюджетного финансирования прошлых лет, подлежат зачислению в доход соответствующего бюджета:

Д-т субсч. 100 «Текущий счет по бюджету»

К-т субсч. 178 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» и одновременно:

Д-т субсч. 140 «Расчеты по финансированию из бюджета»

К-т субсч. 173 «Расчеты с бюджетом»

5. Перечисление задолженности в бюджет (см. предыдущую операцию):

Д-т субсч. 173 «Расчеты с бюджетом»

К-т субсч. 100 «Текущий счет по бюджету»

Обратим внимание, что с 1 апреля 2006 г. вступила в силу Инструкция о порядке исполнения республиканского бюджета по доходам, утвержденная постановлением Минфина и Правления Национального банка от 8.12.2005 г. № 143/171. С этой даты уплата в республиканский бюджет платежей, контролируемых налоговыми органами, осуществляется на транзитные счета управлений государственного казначейства по областям и г. Минску. ■

Раздел подготовила С. ТЕРЕХОВИЧ.