

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА

ФАКУЛЬТЕТ ОБЛІКУ ТА ПОДАТКОВОГО МЕНЕДЖМЕНТУ

Кафедра бухгалтерського обліку та консалтингу

ОСВІТНЬО-ПРОФЕСІЙНА ПРОГРАМА "Облік і аудит"

Спеціальність: 071 "Облік і оподаткування"

Галузь знань: 07 "Управління та адміністрування"

Форма навчання: очна (денна)

КВАЛІФІКАЦІЙНА БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА

на тему:

ОБЛІК ДЕБІТОРСЬКОЇ ЗАБОРГОВАНOSTІ ЗА ДОГОВОРАМИ ОРЕНДИ
НА ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»

Здобувача: Чалої Катерини Геннадіївни _____

Науковий керівник: к.е.н, доцент, Коршикова Р.С. _____

Робота допущена до захисту перед екзаменаційною
комісією з атестації здобувачів вищої освіти (ЕК)

В.о. завідувача кафедри: к.е.н., доцент Коршикова Р. С

Київ – 2023

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА

Факультет обліку та податкового менеджменту
Кафедра бухгалтерського обліку та консалтингу

ОСВІТНЬО-ПРОФЕСІЙНА ПРОГРАМА "Облік і аудит"

Спеціальність: 071 "Облік і оподаткування"

Галузь знань: 07 "Управління та адміністрування"

ПОГОДЖЕНО

ЗАТВЕРДЖУЮ

Керівник проектної групи
(гарант) освітньо-професійної
програми

В.о. завідувача кафедри

_____ 2023 р.

_____ 2023 р.

ІНДИВІДУАЛЬНЕ ЗАВДАННЯ

здобувачу вищої освіти Чалій Катерині Геннадіївні
очної (денної) форми навчання

на підготовку кваліфікаційної бакалаврської роботи

на тему: Облік дебіторської заборгованості за договорами оренди на ТОВ
«Нікас Маркет»»

Тему затверджено наказом ректора Університету від "24" березня 2023 р
.№506-ст

Кваліфікаційна бакалаврська робота виконується на матеріалах

ТОВ «Нікас Маркет»

План кваліфікаційної бакалаврської роботи

Розділ 1	Загальні засади обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди на ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»
Розділ 2	Стан та вдосконалення обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди на ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»

Об'єкт дослідження:	процес обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди на ТОВ «НІКАС МАРКЕТ».
Предмет дослідження:	сукупність організаційних, методичних та практичних аспектів та особливостей обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди на підприємстві
Мета кваліфікаційної бакалаврської роботи:	вивчення методичних підходів до обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди та пошук напрямків їх вдосконалення.

Конкретні завдання, які здобувач повинен виконати для досягнення поставленої мети:

У розділі 1

1. З'ясувати економічну суть операцій з оренди та навести їх класифікацію.
2. Ознайомитися з законодавчими вимогами, нормативно-правовими актами, що регулюють облік дебіторської заборгованості за договорами оренди.
3. Надати загальну характеристику досліджуваного підприємства.
4. Проаналізувати облікову політику підприємства на предмет її повноти та відповідності законодавчим нормам щодо обліку заборгованості з оренди.

У розділі 2

1. Вивчити порядок документування дебіторської заборгованості за договорами оренди на підприємстві
2. Розглянути порядок обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди на підприємстві
3. Запропонувати способи вдосконалення обліку дебіторської заборгованості орендних операцій

Завдання підготував
науковий керівник

Р.С. Коршикова

«27» квітня 2023 р.

Завдання одержав
здобувач

К.Г. Чала

«27» квітня 2023 р.

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна бакалаврська робота містить 87 сторінок 16 таблиць, 9 рисунків, 17 формул, список використаних джерел з 33 найменувань, додатки.

«Облік дебіторської заборгованості за договорами оренди на ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» »

Об'єктом дослідження є організація обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди на ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»

Предметом дослідження виступає сукупність організаційних, теоретичних особливостей обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди на підприємстві.

Мета дослідження є вдосконалення підходу до обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди, вдосконалення методів роботи з дебіторами на малому підприємстві.

Відповідно до поставленої мети були визначені такі *завдання*:

- з'ясувати економічну суть операцій з оренди та навести їх класифікацію;
- ознайомитися з законодавчими вимогами, нормативно-правовими актами, що регулюють облік дебіторської заборгованості за договорами оренди;
- надати загальну характеристику досліджуваного підприємства;
- проаналізувати облікову політику підприємства на предмет її повноти та відповідності законодавчим нормам щодо обліку заборгованості з оренди;
- вивчити порядок документування дебіторської заборгованості за договорами оренди на підприємстві;
- розглянути порядок обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди на підприємстві;
-

- запропонувати способи вдосконалення обліку дебіторської заборгованості орендних операцій.

Теоретична, методична та практична значущість отриманих результатів. В роботі проаналізовано історичний аспект розвитку орендних відносин, наведено приклад формування облікової політики щодо орендних операцій, розкрито спосіб документування, аналітичного та синтетичного обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди. Практична значущість полягає в розробці пропозицій щодо методики обліку та процесу управління роботи з дебіторами на малому підприємстві. Удосконалення наведені в цій роботі мають прикладне значення і можуть бути використані не лише на досліджуваному підприємстві, а й на інших підприємствах основним видом діяльності яких є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Рік виконання кваліфікаційної бакалаврської роботи: 2023.

Рік захисту роботи: 2023.

Ключові слова : оренда, орендні операції, орендар, орендодавець, облік, дебіторська заборгованість, аналіз, ефективність

.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ОБЛІКУ ДЕБІТОРСЬКОЇ ЗАБОРГОВАНOSTІ ЗА ДОГОВОРАМИ ОРЕНДИ НА ТОВ «НІКАС МАРКЕТ».....	6
1.1. Економічна сутність та види оренди.....	6
1.2. Організаційні та технологічні особливості ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» та їх вплив на побудову обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди.	15
РОЗДІЛ 2. СТАН ТА ВДОСКОНАЛЕННЯ ОБЛІКУ ДЕБІТОРСЬКОЇ ЗАБОРГОВАНOSTІ ЗА ДОГОВОРАМИ ОРЕНДИ НА ТОВ «НІКАС МАРКЕТ».....	26
2.1. Основні положення орендної угоди та їх вплив на визнання дебіторської заборгованості у орендодавця	26
2.2. Синтетичний та аналітичний облік орендних операцій.....	39
2.3. Шляхи вдосконалення обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди в ТОВ «НІКАС МАРКЕТ».....	45
ВИСНОВКИ.....	55
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	57
ДОДАТКИ.....	60

ВСТУП

Актуальність теми. Актуальність обраної теми полягає в тому, що орендні відносини є надзвичайно важливими в сучасному бізнес-середовищі.

Це зумовлено тим, що підприємства в умовах обмежених ресурсів можуть використовувати чужі активи без значних витрат на їх придбання. В середовищі ринкової економіки орендні відносини супроводжуються великою чисельністю учасників, складністю та специфічністю умов, що робить їх особливим об'єктом бухгалтерського обліку.

Враховуючи постійні зміни та нестабільність на ринку, облік оренди стає невід'ємною складовою успішної господарської діяльності як для орендаря, так і для орендодавця. Облікові дані виступають основним джерелом, що відтворює усі аспекти орендних відносин.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В розробці теорії та практики обліку операцій значний внесок внесли видатні вітчизняні науковці, зокрема Бутинець Ф.Ф., Гуцаленко Л.В., Жук В.М., Дем'яненко М.Я., Кірейцев Г.Г., Коцупатрий М.М., Литвин Ю.Я., Лінник В.Г., Моссаковський В.Б., Огійчук М.Ф., Сук Л.К., Радченко О.Д., Rogozний С.А., Шатковська Л.С., Саблук П.Т.

Також вагомий внесок зробили і зарубіжні дослідники, зокрема, Бреда Ван, Метьюс М.Р., Хендріксен Е.С. тощо.

Крім цього, важливі висновки з обліку оренди були зроблені в кандидатських дисертаціях таких науковців, як Братчук Л.М., Головченко Н.В., Колос Н.М., Кондратюк Л.В., Лайчук С.М., Самбурської Н.І.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є вивчення методичних підходів до обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди та пошук напрямків їх вдосконалення.

У відповідності до встановленої мети потрібно вирішити перелік таких завдань :

- з'ясувати економічну суть операцій з оренди та навести їх класифікацію;
- ознайомитися з законодавчими вимогами, нормативно-правовими актами, що регулюють облік дебіторської заборгованості за договорами оренди;
- надати загальну характеристику досліджуваного підприємства;
- проаналізувати облікову політику підприємства на предмет її повноти та відповідності законодавчим нормам щодо обліку заборгованості з оренди;
- розглянути порядок обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди на підприємстві;
- запропонувати способи вдосконалення обліку орендних операцій

Об'єкт дослідження. Об'єктом виступає процес обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди на ТОВ «НІКАС МАРКЕТ».

Предмет дослідження. Предметом виступає сукупність організаційних, методичних та практичних аспектів та особливостей обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди на підприємстві.

Методи дослідження. В ході дослідження обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди було використано такі загальнонаукові методи дослідження як аналіз, узагальнення, порівняння, класифікація, а також елементи методу бухгалтерського обліку – оцінка та подвійний запис.

Теоретична, методична та практична значущість отриманих результатів. В роботі проаналізовано історичний аспект розвитку орендних відносин, наведено приклад формування облікової політики щодо орендних операцій, розкрито спосіб документування, аналітичного та синтетичного обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди. пропозицій щодо поліпшення підходів до обліку дебіторів за договорами оренди на малому підприємстві. Удосконалення наведені в цій роботі мають прикладне значення і можуть бути використані не лише на досліджуваному підприємстві, а й на інших підприємствах, основним видом діяльності яких є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Результати дослідження було оприлюднено в збірнику матеріалів VIII Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції, що відбувалася в КНЕУ імені Вадима Гетьмана 11 травня 2023 р.

Інформаційна база дослідження. Базою для дослідження стали наукові статті вітчизняних науковців, нормативно-правові документи, фінансові звіти досліджуваного підприємства.

Структура роботи. Дана робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ОБЛІКУ ДЕБІТОРСЬКОЇ ЗАБОРГОВАНOSTІ ЗА ДОГОВОРАМИ ОРЕНДИ НА ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»

1.1 Економічна сутність та види оренди

На сучасному етапі господарювання значна частка підприємств застосовує для своєї діяльності орендні операції. Така необхідність зумовлюється тим, що дуже часто підприємства не мають можливостей для придбання об'єктів необоротних активів, які є необхідними для здійснення господарської діяльності через нестачу власних коштів, або проблеми з їх залученням. Оренда - один із способів залучення до виробничо-господарського процесу необхідних засобів виробництва.

Згідно історичних досліджень операції з оренди здійснювали ще в давнину. Навіть у Біблії описується власник землі, який здає в оренду виноградники та винний прес. Глиняні таблички з шумерського міста Ур (2 тис. р. до н.е.) несуть інформацію про священників, які здавали місцевим землеробам в оренду знаряддя праці для сільського господарства, землі та худобу. Проте, тогочасні документи не виключають того, що оренда могла існувати і раніше.

Орендні операції стали поширеними у різних частинах світу. Архіви Ватикану містять бухгалтерські книги в яких наводяться розрахунки Ватикану та папського двора з орендаторами. Цей факт є ще одним доказом існування оренди та її обліку в той період.

Ступінь і різноманіття орендних операцій протягом історії спостерігався в тих країнах, де члени суспільства мали більше свободи.

Отже, орендні операції стали одними з перших в бухгалтерському обліку.

Поява оренди – це наслідок реалізації права будь якої особи на підприємницьку діяльність. Міжнародний досвід свідчить, що протягом усіх

історичних етапів оренда була невід'ємною складовою виробничих, економічних та соціальних відносин.

Суть оренди походить з давніх часів, проте її актуальність не знижується і зараз. Розуміння оренди базується на розмежуванні права власності та права користування майном, зберігаючи при цьому права власності орендодавця на майно.

В Україні орендні операції регулюються різними нормативними документами, зокрема прийняттям відповідного розділу до Цивільного кодексу України [1, гл. 58], Господарського кодексу України [2, гл. 30], Закону України «Про фінансовий лізинг» [3].

Господарський кодекс України зазначає, що за договором оренди орендодавець передає орендареві за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності [2 г. 30].

Відповідно до Податкового кодексу України (далі - ПКУ): «Оренда - це господарська операція (крім операцій з фрахтування (чартеру) морських суден та інших транспортних засобів) фізичної або юридичної особи (орендодавця), що передбачає надання основних засобів у користування іншим фізичним або юридичним особам (орендарям) за плату та на визначений строк» [4, ст. 14].

Згідно з Цивільним кодексом України «за договором найму (оренди) наймодавець передає чи зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк» [1, ст. 759].

Нормативно-правове-регулювання-обліку операцій з дебіторської заборгованості за договорами оренди в Україні здійснюється за допомогою національних нормативних актів, а також міжнародних стандартів.

Для орендодавця платежі з оренди виступають дебіторською заборгованістю.

Нормативно-правовим документом, що регулює відображення дебіторської заборгованості в обліку є Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку «Дебіторська заборгованість» (далі – НП(С)БО 10). Цей документ НП(С)БО

10 не поширюється лише на бюджетні установи, решта юридичних осіб повинна дотримуватись його вимог.

Згідно з НП(С)БО 10 п.4 дебіторська заборгованість – сума заборгованості підприємств на певну дату [5].

Дебітори - юридичні та фізичні особи, заборгували підприємству певну суму грошових коштів, їх еквівалентів або ж інших активів внаслідок минулих подій.

Для здійснення обліку операцій з дебіторами суттєвою є класифікація такої заборгованості.

Дебіторська заборгованість відображається в бухгалтерському обліку за певними класифікаційними ознаками. Обов'язково здійснюється поділ, що передбачений НП(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість» та Планом рахунків [6]

НП(С)БО 10 виділяє довгострокову та короткострокову дебіторську заборгованість.

НП(С)БО 14 визначає оренду як угоду за якою орендар набуває права користування необоротним активом за плату протягом погодженого з орендодавцем строку [7, п.4]. Виділяють багато різновидів оренди. Її класифікують за сектором ринку, мірою окупності, типом орендних платежів, мірою ризиків та вигід, обсягом обслуговування орендованого майна, цільовим спрямуванням, характером об'єкта оренди, станом об'єкта (враховують міру новизни), напрямом оренди, відношенням до формування рівня конкурентоспроможності, періодичністю здійснення, умовами припинення орендного договору. Детальна класифікація видів оренди зазначена в додатку А.

При цьому, оренду необхідно поділяти на фінансову та операційну згідно того, наскільки ризики та вигоди, пов'язані з правом власності на орендований актив, стосуються орендодавця та орендаря.

Фінансова оренда - оренда, яка передбачає передачу орендарю всіх ризиків та вигід, пов'язаних з правом користування та володіння активом. Оренда вважається фінансовою за наявності хоча б однієї з наведених нижче ознак:

- орендар набуває права власності на орендований актив після закінчення строку оренди;
- орендар має можливість та намір придбати об'єкт оренди за ціною, нижчою за його справедливую вартість на дату придбання;
- строк оренди становить більшу частину строку корисного використання (експлуатації) об'єкта оренди;
- теперішня вартість мінімальних орендних платежів з початку строку оренди дорівнює або перевищує справедливую вартість об'єкта оренди;
- орендований актив має особливий характер, що дає змогу лише орендареві використовувати його без витрат на його модернізацію, модифікацію, дообладнання;
- орендар може подовжити оренду активу за плату, значно нижчу за ринкову орендну плату;
- оренда може бути припинена орендарем, який відшкодовує орендодавцю його втрати від припинення оренди;
- доходи чи втрати від зміни справедливої вартості об'єкта оренди на кінець терміну оренди належать орендарю.

Операційна оренда – будь яка оренда інша, ніж фінансова.

Дослідження поняття «ризиків» та «вигоди» згідно нормативно-правових документів та порівняння ризиків та вигод, які виникають при фінансовій та операційній оренді дає змогу зробити висновок, що в більшості випадків вони співпадають не зважаючи на вид оренди (табл. 1.1)

Таблиця 1.1 - Можливі ризики та вигоди від орендованого майна [7]

Показники	Операційна оренда	Фінансова оренда
Ризики від простоювання орендованого обладнання	Так	Так
Ризики від використання застарілих технологій	Так	Так
Ризики від зміни економічних умов	Так	Так
Вигоди від використання орендованого майна орендарем	Так	Так
Вигода у вигляді доходу від орендованого майна	Ні	Ні

Орендний договір - основний документ, що посвідчує відносини з оренди.

Варто зазначити, що існують деякі розбіжності між міжнародною та вітчизняною практикою стосовно визначення умов договору оренди.

У системі міжнародних стандартів фінансової звітності облік оренди регулює МСФЗ 16 «Оренда». Метою цього стандарту є встановлення принципів визнання оренди, її оцінки, розкриття інформації для забезпечення орендарів та орендодавців доречною інформацією, таким способом, щоб вони були достовірно подані. Базуючись на цій інформації користувачі фінансової звітності мають змогу оцінювати вплив оренди на результати діяльності підприємства. При застосуванні цього стандарту, суб'єкт господарювання бере до уваги всі умови та терміни договорів і всі відповідні обставини та факти.

Згідно з цим документом аренда – це договір чи частина договору, яка передає право на використання активу (базового активу) протягом періоду часу в обмін на компенсацію [8, п. 9]. МСФЗ 16 застосовують до всіх різновидів оренди, включаючи оренду активу з права користування в суборенду.

З затвердженням МСФЗ 16 в міжнародній практиці дещо наблизились поняття фінансової та операційної оренди. Ця ситуація пояснюється тим, що згідно міжнародних стандартів для реалізації оренди передбачена «єдина модель» та обов'язок визнавати права на використання активу. Якщо таке право не визнається то, орендні операції вважають операціями з надання послуг. Загалом, усі операції з оренди відповідають ознакам фінансової оренди.

Визнання суті договору оренди за МСФЗ 16 наведено на рис. 1.1.

Звітність за міжнародними стандартами в Україні є обов'язковою для таких компаній: недержавні пенсійні фонди, банки, страхові компанії, інші фінансові установи, емітенти цінних паперів, папери яких допускаються до торгів на фондовій біржі.

У вітчизняній практиці структура орендного договору та його ключові положення, визначені Цивільним кодексом України (далі - ЦКУ).

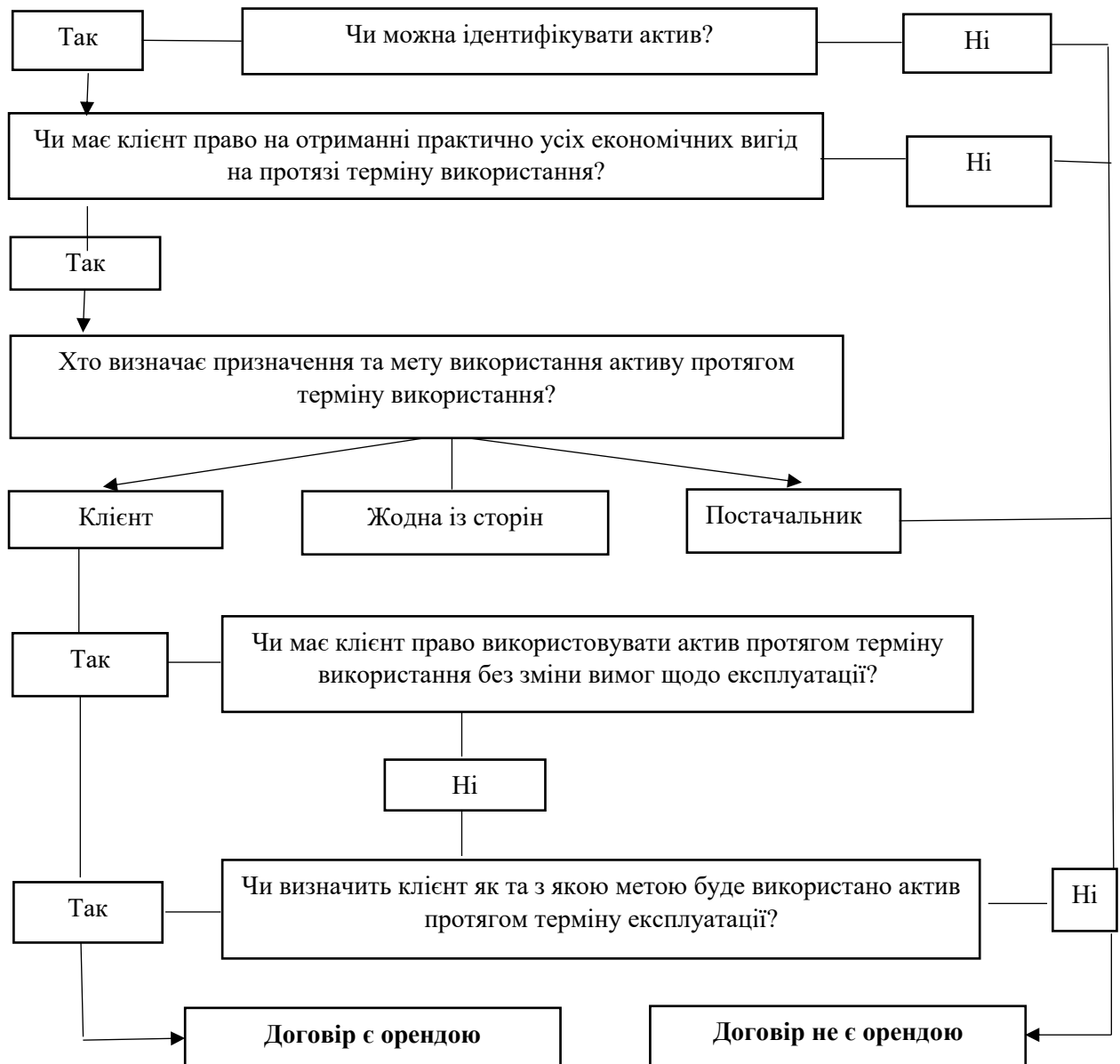


Рисунок 1.1 - Договір оренди згідно МСФЗ 16 «Оренда»

Джерело: згруповано за інформацією [8]

Орендний договір укладають письмово, обов'язково підписують та зазначають обов'язкові реквізити сторін договору. Істотні умови орендного договору представлені на рис. 1.2.

Окрім цього, якщо однією із сторін виступає фізична особа, то орендний договір необхідно завірити нотаріально.

Сторони можуть включити в договір інші суттєві для них умови, якщо вони не суперечать чинному законодавству. Зазвичай, додаткові умови включаються в договір оренди рухомого майна.

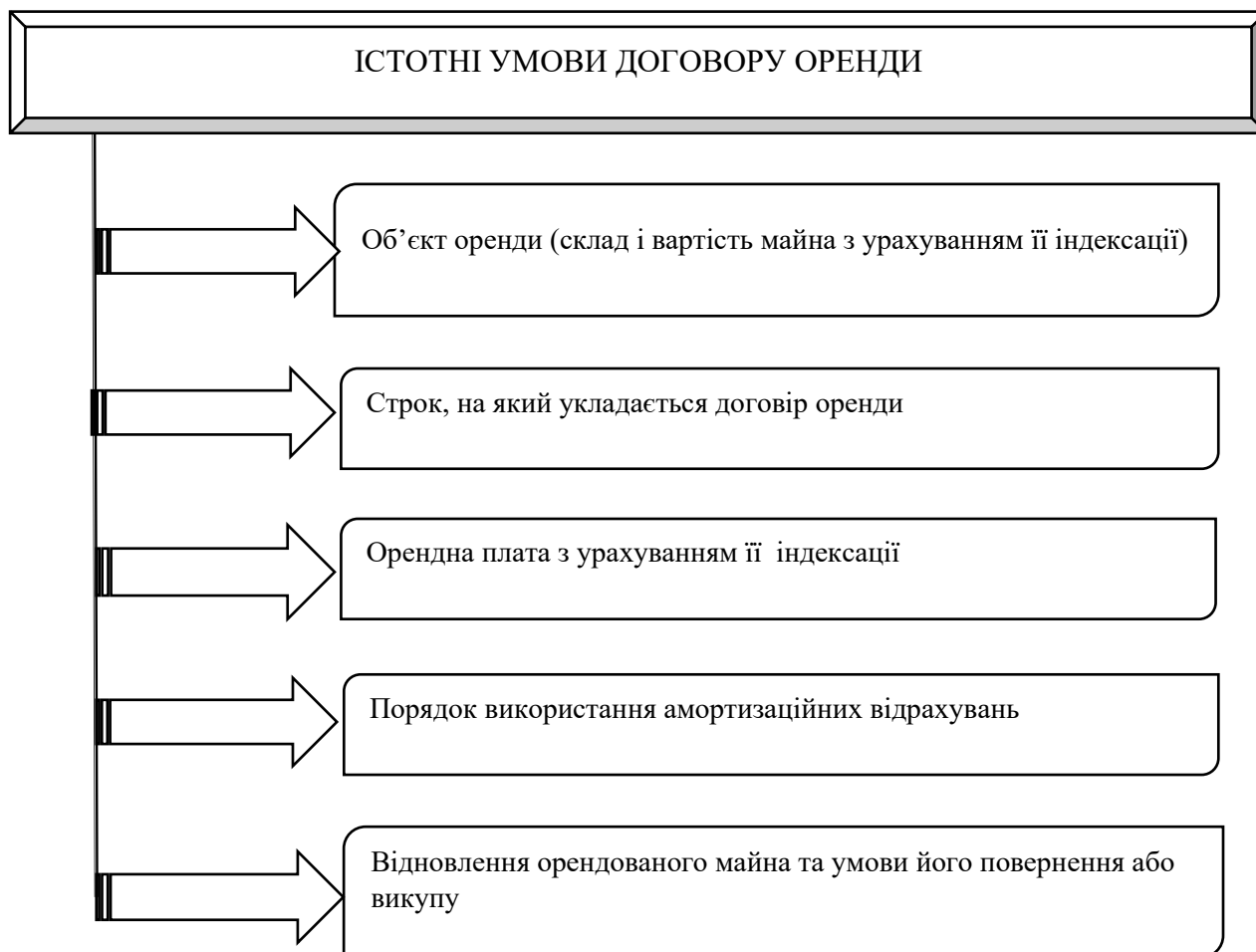


Рисунок 1.2 - Основні складові договору оренди

Джерело: згруповано за інформацією [4]

Нерухоме майно таке як житлові будівлі, складські приміщення, виробничі приміщення найчастіше виступають об'єктами орендних договорів.

Опишемо детальніше методику визначення величини орендної плати. Основним документом, яким керуються при визначенні величини орендної плати є Методика розрахунку орендної плати за державне майно № 630 [9].

Зважаючи на те, що окремого документу для розрахунку суми орендних платежів суб'єктами господарювання недержавної форми власності немає то така методика використовується для розрахунків всіма учасниками орендних правовідносин різних форм власності. Пункт 6 зазначеної методики визначає формули для розрахунку величини орендних платежів за рік, місяць, день.

Доволі часто поняття оренди ототожнюють з лізингом. Тому однією з основних умов створення системи управління орендними операціями є визначення поняття «оренда».

Визначення поняття «оренда» має надавати загальну характеристику оренди, враховувати її властивості, ключові закономірності.

Щодо трактування оренди, то проаналізувавши визначення різних авторів, можна дійти до висновку, що причиною існування різних визначень є недосконале вивчення та застосування науковцями різних підходів для з'ясування суті оренди, недостатнє практичне регламентування орендної діяльності нормативно-правовими актами.

Лізинг – один з видів підприємницької діяльності, що спрямована на інвестування залучених чи власних коштів. Суть такої діяльності в наданні лізингодавцем лізингоотримувачу власного майна, за умови сплати лізингоотримувачем періодичних лізингових платежів.

Предметом лізингового договору може бути річ класифікована відповідно до законодавства як основний засіб. Цілісні майнові комплекси та їх відокремлені структурні підрозділи, земельні ділянки, інші природні об'єкти не можуть бути предметом лізингового договору.

Тому, доцільно з'ясувати різницю між лізингом та орендою.

Лізинг виконує виробничу та фінансову функцію.

Виробнича функція лізингу передбачає надання споживачам доступ до новітньої техніки в за умови її старіння. Для підприємств діяльність яких вимагає дороге обладнання із високим ризиком старіння застосування лізингу є надзвичайно ефективним.

Міжнародний досвід підтверджує, що розвиток лізингу спричинений прискореним темпом науково-технічного прогресу. Лізинг дає змогу підприємствам використовувати сучасну техніку в умовах нестачі грошових коштів за умови високої ринкової конкуренції.

Отже, виробнича функція лізингу вирішує виробничі завдання лізингоотримувача завдяки тимчасовому використанню, а не придбанню техніки в особисту власність.

В процесі розвитку науково-технічного прогресу потреба підприємств в залученні інвестицій не може бути повністю задоволена лише традиційними способами фінансування, такими як довгострокові кредити банків, власні та бюджетні кошти та інші джерела. За таких умов фінансова оренда є додатковим способом для вирішення підприємством своїх проблем.

Оренда - майновий найм у чистому виді. Лізингу той час відносять до господарських операцій з елементами поставки, кредиту, майнового найму, а також купівлі-продажу. Інвестиційна складова стає визначальною для лізингу. Саме цим оперативний та фінансовий лізинг суттєво відрізняється від оренди.

Інший різновид майнового найму - прокат. Донедавна в українському законодавстві розглядався тільки побутовий прокат. Цивільний кодекс України визначає прокат як надання за плату майна в тимчасове користування. Таке визначення нічим не відрізняється від наведеного визначення майнового найму, під яким розуміється оренда.

При дослідженні системи найму було встановлено, що оренда відрізняється від прокату роллю об'єкта найму. В оренду здають майно, яке тимчасово не використовує орендодавець, в прокат - майно, яке є спеціально призначеним для передачі в користування третім сторонам. За нинішніх реалій при прокаті стає юридична чи фізична особа, видом діяльності якої є надання речей у користування. Вищезазначене дає підстави певним авторам, зазвичай юристам, вважати прокат не самостійним явищем, а як особливим видом оренди.

Інші ж вважають, об'єктом прокату є окремі види рухомого майна. Однак, можливості прокату цим не обмежуються.

Концесія – ще один напрям використання майна. Під концесією розуміють договір, що укладається між державою та суб'єктом підприємницької діяльності, для використання земельних ділянок, промислових підприємств, природних ресурсів.

Загалом між концесією та довгостроковою орендою є багато спільного, але також є суттєві відмінності, наприклад концесія дозволяє:

- одержати державне чи комунальне майно в термін на 10 - 50 років (при укладанні договору з оренди державного майна строк регулюється сторонами і, зазвичай, він не більший ніж три роки),
- отримати в концесію діючі підприємства, включаючи збиткові (оренда надає можливість одержати в користування цілісні майнові комплекси),
- отримати не тільки майно, а й права на здійснення деяких різновидів підприємницької діяльності, таких як будівництво доріг, житлових будинків, надання житлово-комунальних, транспортних послуг тощо.

Отже, відповідно до історичних досліджень орендні операції проводились ще у далекому минулому, внаслідок реалізації права на підприємництво.

Розгляд законодавчих та нормативних положень, підходів різних науковців, їх точок зору говорить про відсутність єдиного системного підходу до визначення суті оренди як економічної категорії.

Оренду поділяють на оренду основних засобів, нематеріальних активів, інших необоротних матеріальних активів та оренду інвестиційної нерухомості.

Оренду поділяють на довгострокову (договори укладають на термін більший ніж дванадцять місяців з метою захисту інтересів сторін) та короткострокову (така оренда на початок дії договору має термін дванадцять місяців або навіть менше).

1.2 Організаційні та технологічні особливості ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» та їх вплив на побудову обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди

Як об'єкт дослідження обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди мною було вибрано підприємство, яке вже 4 роки займається

такою діяльністю. Повна назва юридичної особи – Товариство з обмеженою відповідальністю «НІКАС МАРКЕТ» (далі – ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»).

ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» - торговельно-розважальний центр, який був відкритий 26.07.2018 р. Розмір статутного капіталу – п'ятнадцять тисяч гривень. Інформація про діяльність підприємства, що доступна з відкритих джерел представлена у табл. 1.2.

Таблиця 1.2 - Загальні відомості про ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»

№	Вид інформації	Характеристика
1	Повне найменування юридичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»
2	Код ЄДРПОУ	42333273
3	Дата реєстрації	26.07.2018
4	Директор	Собченко О.О.
5	Розмір статутного капіталу	15 000 грн.
6	Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
7	Форма власності	Недержавна власність
8	Основний вид діяльності	68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна
9	Місцезнаходження юридичної особи:	Україна, Черкаська обл., Корсунь-Шевченківський р-н, місто Корсунь-Шевченківський, вулиця Героїв Майдану будинок № 7

Джерело: згруповано за інформацією [10]

Підприємство здійснює діяльність щодо передачі в оренду нерухомого майна. У статуті підприємства зазначено, що основним видом діяльності є 68.20 «Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна».

Окрім цього вказано також такі види діяльності : 11.03 «Виробництво сидру та інших плодово-ягідних», 11.04 «Виробництво інших недистильованих напоїв із зброджувальних напоїв», 11.05 «Виробництва пива», 11.06 «Виробництво солоду», 11.07 «Виробництво безалкогольних напоїв; виробництво мінеральних вод та інших вод, розлитих у пляшки», 46.17 «Діяльність посередників у торгівлі продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами», 93.29 «Організація інших видів відпочинку та розваг»,

47.11 «Роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами», 47.19 «Інші види роздрібно́ї торгівлі в неспеціалізованих магазинах», 47.21 «Роздрібна торгівля фруктами й овочами в спеціалізованих магазинах», 47.22 «Роздрібна торгівля м'ясом м'ясними продуктами в спеціалізованих магазинах».

Перелічені вище види діяльності застосовувалися лише в перший рік роботи торговельно-розважального центру. Тоді, ТРЦ мав особистий продуктовий супермаркет та ресторан.

Проте, у зв'язку з невірно обраною ціновою політикою супермаркет та ресторан працювали збитково, тому їх було зачинено. Керівництвом було прийнято рішення здавати приміщення в оренду.

Будівля ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» включає в себе три поверхи та цоколь.

На цоколі розміщується паб та розважальні заклади такі, як більярд та боулінг.

На першому поверсі приміщення орендує регіональна мережа магазинів одягу та домашнього текстилю «Родина» та кав'ярня формату «to go».

На другому поверсі розміщені фітнес, салони краси, дитяча ігрова кімната, магазини одягу, швейна майстерня, офісні приміщення, кабінети лікарів.

На третьому поверсі розташований ресторан, адміністративні та технічні приміщення торговельно-розважального центру.

Щоб зрозуміти наскільки ефективно працює підприємство, і яким чином це впливає на побудову обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди необхідно дослідити його фінансовий стан.

Інформаційною основою для аналізу фінансового стану стали наукові розробки, та фінансова звітність ТОВ «НІКАС МАРКЕТ».

Фінансовий стан це результат взаємодії всіх елементів фінансових відносин, які виникають на підприємстві в процесі його господарської діяльності, управління ресурсами, виконання зобов'язань перед державою, іншими суб'єктами господарської діяльності.

Оцінка основних показників, які демонструють поточний стан ліквідності, фінансової стійкості, ділової активності є метою аналізу фінансового стану підприємства.

Основні області аналізу фінансового стану ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»:

- оцінка ключових показників фінансової звітності,
- аналіз показників ліквідності,
- аналіз стану фінансової стійкості,
- аналіз ступеню ділової активності,

Джерелами для аналізу стали Звіт про фінансовий стан (Форма 1-м) та Звіт про прибутки і збитки (Форма 2-м) ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» (Додаток Б)

Спершу необхідно оцінити динаміку основних показників фінансової звітності : сума дебіторської та кредиторської заборгованості, дохід від реалізації послуг, собівартість наданих послуг, чистий прибуток

Основні показники фінансової звітності ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» та їх динаміку наведено в табл. 1.3

Таблиця 1.3 - Основні показники фінансової звітності ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»

Назва показника	2021 рік	2022 рік	Відхилення, +/-
Середньорічна вартість капіталу	(216,75)	(464,3)	247,55
Дебіторська заборгованість (за товари, роботи, послуги)	2,4	59,2	56,8
Кредиторська заборгованість (за товари, роботи, послуги)	4,9	2,6	2,5
Чистий дохід від наданих послуг	90,9	436,8	345,9
Собівартість	(239,8)	(320,1)	80,3
Інші операційні витрати	(234,8)	(237,5)	2,7
Чистий прибуток (збиток)	(383,7)	(120,8)	272,9

Джерело: складено автором за даними додатка Б

З даних видно, що протягом 2022 року зросла дебіторська заборгованість, водночас сума збитку зменшилась порівняно з минулим роком.

Очевидно, доходи зросли через підвищення орендних ставок для стабільно-працюючих, платоспроможних орендарів, на чію діяльність повномасштабне вторгнення вплинуло несуттєво (сільськогосподарські підприємства, практикуючі лікарі).

При дослідженні показників фінансової стійкості, ліквідності, ділової активності та імовірності банкрутства порівнюються розраховані результати з нормативними. Після цього визначають фактори, які впливають на відхилення.

Під ліквідністю підприємства розуміють спроможність перетворювати активи на гроші з метою здійснення необхідних поточних платежів, вчасного погашення зобов'язань.

Для дослідження ліквідності було розраховано коефіцієнт покриття, коефіцієнт швидкої ліквідності, коефіцієнт абсолютної ліквідності.

Коефіцієнт покриття - важливий індикатор, що відображає платоспроможність підприємства. Його визначають шляхом співвідношення усіх поточних активів (за вирахуванням витрат майбутніх періодів) до короткострокових зобов'язань. Цей показник характеризує достатність оборотних коштів для погашення своїх боргів підприємством протягом дванадцяти місяців [11, п. 3.4].

Коефіцієнт швидкої ліквідності - індикатор короткострокової ліквідності підприємства, що відображає здатність вчасно погасити свої короткострокові зобов'язання за допомогою високоліквідних активів. До них відносять поточні фінансові інвестиції, дебіторську заборгованість, грошові кошти тощо [12, ст. 4].

Коефіцієнт абсолютної ліквідності демонструє рівень миттєвої платоспроможності, вказує на частину поточних зобов'язань і забезпечень, які можуть бути погашені високоліквідними активами [13, ст. 418].

Коефіцієнти ліквідності за 2021 та 2022 рік для ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» наведено у табл. 1.4.

За даними спостерігається, що показники ліквідності суттєво перевищують нормативні значення. Це означає що підприємству не вистачає ресурсів для погашення своїх зобов'язань.

Фінансова стійкість свідчить про здатність підприємства залишатись платоспроможним на довгострокову перспективу.

Таблиця 1.4 - Коефіцієнти ліквідності ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»

Назва показника	Формули	Норматив	2021 р.	2022 р.	Відхилення, +/-
Коефіцієнт покриття	$\Phi.(1 \text{ р.1195-1170}) / \text{р. 1695}$	>2	0,26	0,12	0.14
Коефіцієнт швидкої ліквідності	$\Phi.1 \text{ р.}(1195-1100) / \text{р. 1695}$	>1	0,05	0,11	0.06
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\Phi.1 \text{ р.1165} / \text{р. 1695}$	0.25-0.5	0.0043	0.002	0.0023

Джерело: складено автором за даними додатка Б

Фінансово стабільна компанія має переваги щодо, вибору постачальників і клієнтів; вона більш незалежна від непередбачуваної зміни ринкової кон'юнктури, тому у неї менша імовірність стати неплатоспроможним та опинитися на межі банкрутства.

Для дослідження фінансової стійкості було розраховано коефіцієнт фінансової залежності, коефіцієнт концентрації залученого капіталу, коефіцієнт концентрації власного капіталу, коефіцієнт співвідношення залученого і власного капіталу [14, ст. 210].

Коефіцієнт фінансової залежності – індикатор який відображає якою мірою підприємство залежить від залучених коштів.

Коефіцієнт концентрації власного капіталу демонструє частку, яка належить власникам підприємства в загальній сумі коштів, вкладених у його діяльність.

Коефіцієнт концентрації залученого капіталу демонструє, частину активів підприємства, яка фінансується за рахунок зобов'язань [15, ст. 141].

Коефіцієнти фінансової стійкості ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» за 2021-2022 роки наведено в табл. 1.5.

Протягом періоду, підприємство характеризується залежністю від зовнішніх кредиторів.

Таблиця 1.5 - Коефіцієнти фінансової стійкості ТОВ «НІКАС МАРКЕТ

Назва показника	Формули	Норматив	2021 р.	2022 р.	Відхилення, +/-
Коефіцієнт фінансової залежності	$\Phi.1 \text{ p.1900} / \text{p. 1495}$	<1	0,4	0,17	0,23
Коефіцієнт концентрації залученого капіталу	$\Phi.1 \text{ p.}(1595+1695) / \text{p. 1900}$	< 0.5	3,47	7,59	4,12
Коефіцієнт концентрації власного капіталу	$\Phi.1 \text{ p.1495} / \text{p. 1300}$	зростання	2,47	5,98	3,51
Коефіцієнт співвідношення залученого до власного капіталу	$\Phi.1 \text{ p.}(1595+1695) / \text{p. 1495}$	<1	1,4	1,27	0,13

Джерело: складено автором за даними додатка Б

Для дослідження ділової активності було розраховано коефіцієнт оборотності дебіторської та кредиторської заборгованості, коефіцієнт оборотності власного капіталу, коефіцієнт оборотності активів.

Під час аналізу фінансово-господарської діяльності підприємства ділову активність вживають переважно як поточну господарську діяльність, спрямовану на прискорення швидкості обороту активів, капіталу підприємства

Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості відображає ефективність управління заборгованістю. Коефіцієнт демонструє кількість оборотів дебіторської заборгованості.

Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості - показник ділової активності, що відображає кількість оборотів, які здійснила кредиторська заборгованість протягом періоду.

Показник оборотності власного капіталу - показник ділової активності, що відображає ефективність управління власним капіталом підприємства.

Оборотність активів - показник що демонструє ефективність використання активів підприємства. Значення цього індикатора відображає, скільки товарів і послуг продано за період на кожну гривню використаних активів.

Коефіцієнти ділової активності ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» за 2021-2022 рр. наведено в табл. 1.6

Таблиця 1.6 - Коефіцієнти ділової активності ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»

Назва показника	Формули	Норматив	2021 р.	2022 р.	Відхилення, +/-
Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості	$\Phi.2\ 2050 / p.(1125\ \text{гр.3} + 1125\ \text{гр.4})$	Зростання	199,8	10,39	189,4
Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості	$\Phi.2\ 2050 / p.(1695\ \text{гр.3} + 1695\ \text{гр.4})$		0,65	0,54	0,11
Коефіцієнт оборотності власного капіталу	$\Phi.2\ 2000 / p.(1495\ \text{гр.3} + 1495\ \text{гр.4})$		0,23	0,94	0,71
Коефіцієнт оборотності активів	$\Phi.2\ 2000 / p.(1300\ \text{гр.3} + 1300\ \text{гр.4})$		0,32	3,49	3,17

Джерело: складено автором за даними додатка Б

Як видно з табл., динаміка коефіцієнтів ділової активності визначається зростання рівня оборотності активів та власного капіталу. Коефіцієнти оборотності кредиторської та дебіторської заборгованості знизились порівняно з попереднім роком.

Зниження рівня цих показників може призвести до зменшення обсягів продаж та платоспроможності підприємства.

Показником, який відображає ефективність використання ресурсів підприємства виступає рентабельність [16].

Коефіцієнти рентабельності і їх динаміка зазначені в табл. 1.7.

Таблиця 1.7 - Показники рентабельності ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»

Назва показника	Формули	Норматив	2021 р.	2022 р.	Відхилення, +/-
Коефіцієнт рентабельності власного капіталу	$\frac{\Phi.2 \ 2350}{p.(1495 \text{ гр.3} + 1495 \text{ гр.4})}$	Зростання	1,77	0,26	1,51
Коефіцієнт рентабельності діяльності	$\frac{\Phi.2 \ 2350}{\phi.2 \ p.2000}$		4,22	0,27	3,95
Коефіцієнт рентабельності продукції	$\frac{\Phi.2 \ 2350}{\phi.2 \ p.2050}$		1,6	0,38	1,22

Джерело: складено автором за даними додатка Б

Зростання цих показників говорить про підвищення ефективності господарської діяльності підприємства, а зменшення – зниження ефективності. Як видно з наведеної таблиці показники рентабельності знизились, а отже знизилась також ділова активність досліджуваного підприємства.

Провівши аналіз фінансового стану ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» можна зробити висновок, що одним з основних ризиків безперервної діяльності підприємства є нестача ресурсів для погашення поточних зобов'язань.

Враховуючи нестачу обігових коштів підприємство здійснює свою господарську діяльність та веде її облік з урахуванням цієї особливості.

З метою поповнення обігових коштів підприємством було розглянуто варіанти отримання банківської позики, використання овердрафту чи залучення поворотної фінансової допомоги власника. Перевагу було надано поворотній фінансовій допомозі.

Згідно ПКУ поворотна фінансова допомога – сума коштів, що надійшла платникові податків у користування за договором, який не передбачає нарахування процентів або надання інших видів компенсацій у вигляді плати за користування такими коштами, та є обов'язковою до повернення [17, ст. 1].

Окрім цього, угоди з певними орендарями передбачають попередню оплату та гарантійний платіж (кошти не зараховують як сплату орендної плати, а повертають орендарю в кінці строку оренди). Однак, у випадку дострокового

розірвання договору з ініціативи орендаря гарантійний платіж залишається у орендодавця як договірна санкція за дострокове припинення дії договору.

Оскільки підприємство складає свою фінансову звітність за НП(с)БО 25 «Спрощена фінансова звітність», то резерв сумнівних боргів на ньому не нараховують. Однак, вживаються превентивні заходи для уникнення появи сумнівної дебіторської заборгованості. Керівництво підприємства ретельно перевіряє потенційних орендарів перед укладанням угоди. Для цього використовують такі сервіси , як :

- YouControl,
- OpenDataBot,
- єдиний державний реєстр юридичних осіб,
- реєстр платників податків ПДВ,
- єдиний державний реєстр судових рішень.

У Законі України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» зазначено: «Облікова політика — це сукупність принципів, методів і процедур, що використовуються підприємством для бухгалтерського обліку, складання та подання фінансової звітності» [18, ст. 1].

МСБО 8 наводить схоже визначення: «Облікова політика - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності» [19, п.5].

Порівнявши вітчизняне та зарубіжне законодавство варто зазначити, що в Україні облікова політика розглядається в загальному до усіх суб'єктів обліку. Водночас за кордоном облікова політика стосується конкретного об'єкта обліку, а їх сукупність окреслює облікові політики підприємства.

Трактування цього поняття як в міжнародному так і в українському законодавстві означає що підприємство до початку звітного періоду вибирає певні методики обліку.

Облікова політика ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» прописує методику дисконтування, зокрема з орендних платежів.

В обліковій політиці досліджуваного підприємства прописано:

- формула, за якою визначається теперішня (дисконтована) вартість довгострокової заборгованості:

$$PV = FV \div (1 + i)^n, \text{ де} \quad (1.2)$$

PV – теперішня (дисконтована) вартість кожного платежу;

FV- сума кожного окремо взятого платежу;

i – ставка дисконтування;

n - кількість періодів до дати погашення.

- підхід до визначення ставки дисконтування (підприємство застосовує середньорічну облікову ставку рефінансування Національного банку України),
- кількість періодів дисконтування.

Оскільки в НП(С)БО не врегульовано точний механізм дисконтування, а лише вказано на його обов'язковість для довгострокової заборгованості, можна зробити висновок, що облікова політика відповідає нормам чинного законодавства.

ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» в своїй діяльності застосовує дисконтування для прорахунку теперішньої вартості за платежами з поворотної фінансової допомоги власнику. Орендні платежі не дисконтуються, бо договори надання орендних послуг укладаються терміном не більше ніж на дванадцять місяців.

РОЗДІЛ 2

СТАН ТА ВДОСКОНАЛЕННЯ ОБЛІКУ ДЕБІТОРСЬКОЇ ЗАБОРГОВАНOSTІ ЗА ДОГОВОРАМИ ОРЕНДИ НА ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»

2.1 Основні положення орендної угоди та їх вплив на визнання дебіторської заборгованості у орендодавця

Основний вид діяльності ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» - здача в оренду приміщень. Документування орендних операцій регулюється НП(с)БО 14, гл. 58 та 59 Цивільного кодексу, гл. 30 Господарського кодексу листом Мінфіну від 30.05.2016 р. № 31-11410-09-10/15182.

Згідно зі ст. 759 ЦК за договором оренди орендодавець передає або зобов'язується передати орендареві майно в користування за плату і на певний строк. Сторонами договору можуть бути підприємства різної форми власності, фізичні особи підприємці та фізичні особи [20, ст. 245].

Договір оренди повинен бути оформлений письмово. Але, за умови, що договір укладається більш ніж на три роки він має бути завірений нотаріально. Однак, сторони можуть завірити договір у нотаріуса з власної ініціативи навіть якщо це не передбачено законодавством. В такому випадку договір вважають укладеним після нотаріального посвідчення. На практиці, щоб уникнути додаткових витрат на нотаріальні послуги договори оренди зазвичай укладають на термін у 35 місяців.

Ч.1 ст. 638 ЦК та ч.2 ст.180 ГК визначають наступні істотні умови договору оренди :

- предмет договору;
- ціна договору (розмір орендної плати з урахуванням індексації);
- строк дії договору;

- порядок використання амортизаційних відрахувань;
- порядок відновлення орендованого майна;
- умови, які сторони за своєю ініціативою включили до договору як істотні .

В оренду можна передавати об'єкти, які містять такі характеристики що не втрачають з плином часу свого первісного вигляду і можуть бути повернені вкінці строку оренди. Майно, що передається в оренду повинно бути детально описане в договорі. У договорах оренди нерухомості зазначається місце розташування приміщення, площа та інші характеристики (табл. 2.1).

Для відображення відповідності документування орендних операцій до законодавчих вимог було обрано договір оренди з ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ» та ФОП Коровник Альона Василівна (Додаток В, Dodatok Г).

Таблиця 2.1 - Аналіз предмету договору оренди

Показник	ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ»	ФОП Коровник Альона Василівна
Дата укладання договору	01 квітня 2022	01 вересня 2022
Об'єкт орендного договору	Пп.1.5 - Приміщення на другому поверсі	Пп.1.5 - Приміщення на другому поверсі
Дата передачі об'єкта	Пп. 3.1- Три дні від дати підписання угоди	Пп. 3.1- Три дні від дати підписання угоди
Розташування об'єкту	Пп. 1.3 - Україна, Черкаська область, м. Корсунь-Шевченківський, вул. Героїв Майдану, буд. №7	Пп. 1.3 - Україна, Черкаська область, м. Корсунь-Шевченківський, вул. Героїв Майдану, буд. №7
Площа об'єкту	Пп. 1.4 - 27 кв.м	Пп. 1.4 – 200 кв.м
План об'єкту оренди	План до договору не додається	План до договору не додається

Джерело: складено автором за даними додатка В та Г

Згідно з ч. 2 ст. 284 ГК сторони орендного договору оренди можуть здійснювати оцінку об'єкта оренди.

Здійснювати оцінку майна можна як самостійно, так і за допомогою професійних оцінювачів, консалтингових компаній.

Зазвичай для оцінки нерухомого майна сторони орендного договору звертаються спеціалістів консалтингових компаній.

Методи що використовують фахівці оціночної діяльності, розроблені міжнародними та національними організаціями. Оцінювати вартість майна можна за дохідним, витратним чи порівняльним підходом

Дохідний підхід оцінки базується на визначення розміру прогнозованих грошових надходжень від здачі об'єкта в оренду. Такий підхід зазвичай використовують при оцінці нерухомого майна, що здається в оренду [21, ст.17].

Витратний підхід передбачає підрахунок витрат, що є необхідними для створення аналогічного об'єкту. Для визначення вартості нерухомого майна враховують кошторис на його будівництво. При цьому враховують накопичений знос (фізичний та моральне старіння). Витратами на відтворення об'єкту є кошти, необхідні для створення ідентичного об'єкта із використанням таких самих технологій і матеріалів, які використовувались при створенні об'єкта оцінки. Витрати заміщення - кошти, необхідні для будівництва аналогічного об'єкта, що не є ідентичною копією для об'єкта оцінки, з використанням сировини та матеріалів на оціночну дату [22, ст. 412].

Порівняльний підхід передбачає порівняння об'єкта оцінки з іншими аналогічними об'єктами. Для цього спеціалісти з оцінки використовують інформацію з відкритих джерел таких як преса та інтернет-ресурси з оголошеннями про продаж та оренду нерухомості. Аналогічним є об'єкт, подібний за основними економічними, матеріальними, технічними та іншими характеристиками, що визначають його вартість [23, ст.2].

ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» при визначенні вартості оренди комерційних приміщень використало порівняльний метод оцінки. Мною було здійснено розрахунок орендної ставки за квадратний метр порівняльним методом. З нього видно, що для ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ» орендна ставка відповідає тій, що встановлюється іншими орендодавцями для офісних приміщень. Водночас, для ФОП Коровник А.В. орендна ставка нижча за середню по місту у вісім разів. (Додаток Д).

Торгівельно-розважальний центр було порівняно з іншими комерційними приміщеннями у місті. При цьому було враховано рік побудови, стан приміщення, його територіальне розташування .

Мною було здійснено оцінку вартості приміщень за порівняльним методом. Перерахована вартість відповідає вартості, яка встановлена ТОВ «НІКАС МАРКЕТ».

Орендар згідно з умовами договору сплачує фіксований платіж. Розмір цих платежів не залежить від результатів господарської діяльності орендаря. Ч. 1 ст. 762 ЦК зазначає, що умови і термін сплати орендних платежів мають бути прописані в орендному договорі. Тобто цей договір обов'язково повинен містити інформацію про розмір орендної плати, періодичність і терміни її сплати, форму (грошова, натуральна або змішана).

До договору оренди можуть вносити пункт про індексацію орендної плати (ч. 3 ст. 762 ЦК, ч.1 ст. 284 ГК). Для прикладу, договір може передбачати індексації орендної ставки в залежності від розміру інфляції. Або ж може бути доданий пункт, про зміну орендної ставки, якщо курс НБУ гривні до еталонної валюти протягом року значно змінюється.

Зазвичай орендні платежі сплачують щомісяця (цей термін передбачено ч.5 ст. 762 ЦК). Проте, ця норма не є обов'язковою.

Сторони договору можуть зазначити в договорі оренди інші терміни. Наприклад, кожного тижня, кожного кварталу, один раз на 100 днів тощо.

Окрім цього, договір може включати додаток з формулою, за якою розраховують суму орендних платежів.

Особливу увагу варто звернути на регламентацію сплати комунальних послуг (вказується яка із сторін їх сплачує, чи можливо описується порядок та механізм розрахунку розміру компенсації з витрат на комунальні послуги).

В договорі може бути зазначено, що комунальні послуги відшкодовує орендар. В такому випадку з метою підтвердження вартості комунальних послуг орендодавець повинен надати орендарю копії документів від комунальних підприємств, і вказати перелік цих послуг в акті виконаних робіт (наданих послуг)

з оренди або додатково укласти акт приймання-передачі послуг, вартість яких відшкодовується.

В певних випадках орендний договір передбачає оплату гарантійного платежу, зазвичай він дорівнює середній платі за оренду (табл. 2.2)

Таблиця 2.2 - Аналіз вартості оренди

Показник	ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ»	ФОП Коровник Альона Василівна
1	2	3
Ціна	Пп. 5.1 - 4800 грн, перший місяць оренда становить під час розрахунку 2400 грн.	Пп. 5.1 - 3600 грн. в.т.ч. ПДВ
Строк внесення орендної плати	Пп. 5.1 - Орендна плата та інші платежі по цьому договору сплачуються орендарем не пізніше 5 (п'ятого) числа кожного наступного місяця на розрахунковий рахунок Орендодавця, або шляхом внесення коштів у касу Орендодавця	Пп. 5.1 - Орендна плата та інші платежі по цьому договору сплачуються орендарем не пізніше 5 (п'ятого) числа кожного наступного місяця на розрахунковий рахунок Орендодавця, або шляхом внесення коштів у касу Орендодавця
Індексація орендних платежів	Договором не передбачено індексацію орендних платежів	Договором не передбачено індексацію орендних платежів
Зміна вартості оренди	Пп. 5.1 – У разі коливань індексу інфляції та/або зміни офіційного курсу НБУ більш ніж на 5% з моменту підписання акту Приймання-передачі Приміщення Орендодавець має право переглядати розмір орендної плати.	Пп. 5.1 – У разі коливань індексу інфляції та/або зміни офіційного курсу НБУ більш ніж на 5% з моменту підписання акту Приймання-передачі Приміщення Орендодавець має право переглядати розмір орендної плати.
Формула розрахунку орендного платежу	Формули розрахунку орендного платежу у договорі не наведено. Пп.5.1 включає формулу корегування орендної плати: $\sum 2 = \sum 1 * \left(\frac{K2}{K1}\right)$, де : $\sum 1$ - сума орендної плати, K2 – новий курс НБУ, K1 – курс на момент підписання акту	Формули розрахунку орендного платежу у договорі не наведено. Пп.5.1 включає формулу корегування орендної плати: $\sum 2 = \sum 1 * \left(\frac{K2}{K1}\right)$, де : $\sum 1$ - сума орендної плати, K2 – новий курс НБУ, K1 – курс на момент підписання акту
Сплата комунальних послуг	Пп.5.6 – Вартість комунальних послуг не входить до орендної плати Пп. 5.7 – Усі витрати за користування комунальними та іншими послугами оплачуються орендарем окремо , згідно виставлених рахунків Орендодавцем.	Пп.5.6 – Вартість комунальних послуг не входить до орендної плати Пп. 5.7 – Усі витрати за користування комунальними та іншими послугами оплачуються орендарем окремо , згідно виставлених рахунків Орендодавцем. Пп. 5.9 – Електроенергія та вода сплачується по лічильнику.

Продовження табл. 2.2

1	2	3
Гарантійний платіж	Гарантійний платіж договором не передбачений	Гарантійний платіж договором не передбачений

Джерело: складено автором за даними додатка В та Г

Строк дії орендного договору визначається орендарем та орендодавцем в індивідуальному порядку.

По закінченню строку дії договору орендар повинен передати майно орендодавцю в такому ж стані, в якому його було отримано, але з врахуванням нормального зносу, або в стані, передбаченому договором.

Відомо, що якщо термін договору складає 3 роки, то його необхідно засвідчувати нотаріально. Проте за умови, що такий договір потім було продовжено, то його також потрібно засвідчувати у нотаріуса. Якщо ж сторони договору не хочуть застосовувати послуги нотаріуса, вони укладають новий договір оренди строком до трьох років.

Аналіз відображення строку оренди наведено у табл. 2.3.

Таблиця 2.3 – Підходи до визначення строку оренди

Показник	ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ»	ФОП Коровник Альона Василівна
Строк оренди	Строк оренди приміщення, що орендується складає 12 місяців з моменту прийняття Приміщення, що орендується, за актом прийому-передачі	Строк оренди приміщення, що орендується складає 12 місяців з моменту прийняття Приміщення, що орендується, за актом прийому-передачі
Робочий час	З 8 години ранку до 24 години вечора без вихідних. Зміна режиму роботи об'єкту оренди встановлюється додатковою угодою або по письмовій заявці Орендаря з доплатою за витрати по зміні охоронного режиму Орендодавця.	З 8 години ранку до 24 години вечора без вихідних. Зміна режиму роботи об'єкту оренди встановлюється додатковою угодою або по письмовій заявці Орендаря з доплатою за витрати по зміні охоронного режиму Орендодавця.

Джерело: складено автором за даними додатка В та Г

Окрім істотних умов, сторони договору можуть включати й інші умови.

Орендодавець має право визначити мету оренди. Для прикладу, орендар може використовувати приміщення для офісу, виробництва, торгівлі чи надання будь-яких інших послуг. У разі використання приміщення не за цільовим

призначенням договором може бути передбачена відповідальність. Це може бути як штраф так і дострокове розірвання договору в односторонньому порядку.

Якщо орендар планує отримувати дохід від суборенди, про це варто заздалегідь попередити орендодавця і прописати в орендному договорі. Адже здача приміщення в суборенду можлива лише за згоди орендодавця. За умови, що в договорі немає інформації про суборенду, орендар має отримати згоду на це від орендодавця у письмовому вигляді. Законодавством не передбачена типова форма такої згоди, тому її можна оформити як окремий лист чи узгоджувальний пункт у договорі суборенди.

Якщо орендний договір укладено на тривалий термін, то існує можливість того, що сторони будуть змушені вносити правки до основного договору. Зазвичай орендодавець збільшує розмір орендних платежів. Загалом змінювати умови договору в односторонньому порядку не дозволяється, якщо таке не передбачено сторонами. Також сторони можуть прописати умови щодо ремонту орендованого приміщення. Відповідно до ст.776 Цивільного кодексу капітальний ремонт -це обов'язок орендодавця, а поточний – орендаря. Проте, до договору можуть вносити інформацію, що такий ремонт здійснюється за кошт орендаря.

Деякі договори можуть регламентувати встановлення чи заміну замків, вивісок чи рекламних матеріалів. Такі пункти вносять до договору, оскільки це може змінити зовнішній вигляд приміщення.

В орендному договорі варто відобразити взаємні обов'язки щодо дотримання протипожежної безпеки. На практиці, виконання таких вимог стосується орендаря. Проте, якщо приміщення не відповідає вимогам пожежної безпеки і усунути це зможе лише капітальний ремонт, то відповідальним за це є орендодавець. Наприклад, в приміщенні може бути відсутня сигналізація чи аварійний вихід.

В орендному договорі може бути зазначений пункт щодо конфіденційності. В такому разі сторони будуть нести відповідальність, якщо це передбачено умовами договору.

Іншим не менш важливим розділом орендного договору постають умови дострокового розірвання договору.

Ст. 781 Цивільного кодексу визначає наступні підстави для дострокового розірвання орендного договору:

- у разі смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не визначено договором або законом;
- у випадку ліквідації юридичної особи – орендаря чи орендодавця.

Причини, згідно яких орендодавець може достроково розірвати договір визначено статтею 782 та 783 ЦК. До цих причин належать :

- заборгованість орендаря більш ніж за три місяці;
- порушення умов договору орендарем;
- використання приміщення не за цільовим призначенням;
- здача приміщення в суборенду без згоди орендодавця.

Орендар теж може достроково розірвати договір оренди.

Підстави для цього зазначено у ст. 784 Цивільного кодексу:

- орендодавець передав у користування майно, якість якого не відповідає умовам, визначеним у договорі;
- орендодавець не виконує свій обов'язок щодо проведення капітального ремонту об'єкта оренди.

Крім вище зазначених умов, договір може бути достроково припинений, за підставами додатково зазначеними в договорі. Аналіз інших умов орендного договору між ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» та ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ» та ФОП Коровник Альона Василівна наведено у табл. 2.4.

Таблиця 2.4 – Відображення інших умов договору

Показник	ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ»	ФОП Коровник Альона Василівна
1	2	3
Цільове призначення	Пп. 2.1 Приміщення, що орендується надається Орендарю для здійснення підприємницької діяльності	Пп. 2.1 Приміщення, що орендується надається Орендарю для здійснення підприємницької діяльності

Продовження табл. 2.4

1	2	3
Суборенда	Пп. 7.2 – Орендар має право здавати майно в суборенду лише за письмовою згодою Орендодавця	Пп. 7.2 – Орендар має право здавати майно в суборенду лише за письмовою згодою Орендодавця
Зміна умов договору	Пп. 6.2 – Орендодавець має право виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання.	Пп. 6.2 – Орендодавець має право виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання
Ремонт приміщення	Пп. 7.1 – Орендар зобов'язаний здійснювати за власний рахунок поточний ремонт Приміщення	Пп. 7.1 – Орендар зобов'язаний здійснювати за власний рахунок поточний ремонт Приміщення
Перебудова приміщення	Пп. 7.1 – Орендар не може здійснювати без письмової згоди Орендодавця перебудову чи перепланування Приміщення	Пп. 7.1 – Орендар не може здійснювати без письмової згоди Орендодавця перебудову чи перепланування Приміщення
Протипожежна безпека	Пп. 7.1 – Орендар зобов'язаний дотримуватись протипожежних праил, не допускати перевантаження електромереж	Пп. 7.1 – Орендар зобов'язаний дотримуватись протипожежних правил, не допускати перевантаження електромереж
Конфіденційність	Договором не передбачено	Договором не передбачено
Дострокове розірвання	Пп. 6.2 Орендодавець має право розірвати Договір; Припинити надавати послуги якщо виникла заборгованість за договором	Пп. 6.2 Орендодавець має право розірвати Договір; Припинити надавати послуги якщо виникла заборгованість за договором
Вирішення спорів	Усі спори, що виникають вирішуються шляхом переговорів або в судовому порядку	Усі спори, що виникають вирішуються шляхом переговорів або в судовому порядку

Джерело: складено автором за даними додатка В та Г

Варто додати, що юристи рекомендують додавати до договору пункти про страхування майна, форс-мажори.

Відсутність в орендному договорі пункту про страхування майна може призвести до ситуації, коли щось може трапитись з нерухомістю. Втрата чи відшкодування витрат потребує значних коштів, яких зазвичай немає у сторін договору. При цьому, процес пошуку винних, доведення провини, стягнення збитків може затягнутись до на роки судових спорів.

З метою мінімізування таких ризиків, необхідно страхувати нерухомість як мінімум від основних ризиків таких як повінь, пожежа, протиправні дії третіх осіб тощо. Обов'язок страхувати майно доволі часто покладається на орендаря. За

домовленістю сторін, страхові платежі можуть включати до орендної плати чи компенсувати орендодавцю іншими способами.

На сьогодні, часто трапляються ситуації, які не залежать від волі сторін договору, але які впливають на виконання сторонами своїх договірних зобов'язань.

Цивільний кодекс передбачає, що орендар може вимагати від орендодавця зменшення суми орендної плати, якщо обставини, за які він не відповідає, істотно завадили можливості користуватися нерухомістю.

Окрім цього, орендар звільняється від сплати орендних платежів за весь період, протягом якого нерухомість не використовувалась ним через обставини, за які він не відповідає.

Для прикладу, орендар може не платити за приміщення, якщо воно не використовувалось внаслідок карантинних обмежень чи військових дій.

Проте, щоб орендар зміг довести, що форс-мажорні обставини завадили йому користуватись приміщенням необхідно :

- детально описати в договорі мету використання приміщення (для прикладу, під час карантину діяльність орендаря може бути під заборороною),
- детально описати перелік форс-мажорних обставин (в такому випадку можна посилатись не лише на законодавчі норми, а й на орендний договір),
- детально описати спосіб підтвердження форс-мажорних обставин (зазвичай в договорах зазначають регіональні Торгово-промислові палати).

У договорах оренди ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» з ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ», та ФОП Коровник Альона Василівна не передбачено страхування майна та форс-мажорних умов.

Згідно з листом Мінфіну від 30.05.2016 р. № 31-11410-09-10/15182 для документування орендних операцій недостатньо лише одного орендного договору. Тому необхідно укладати первинні документи, які підтверджують факт передачі майна в оренду [24].

Акт приймання передачі майна в оренду виступає основним первинним документом, що засвідчує факт передачі майна. Водночас, цей акт також підтверджує той факт, що орендар приймає майно у тому стані, в якому воно є на

момент передачі. По закінченню строку оренди укладають акт приймання-передачі з оренди.

Чинне законодавство не визначило обов'язкової форми такого акту. Тому, сторони укладають документ у довільній формі, але вказують усі необхідні обов'язкові реквізити.

Статтею 9 Закону про бухгалтерський облік визначені наступні обов'язкові реквізити первинних документів :

- назва документа,
- назва підприємства, від імені якого складено документ,
- зміст та обсяг господарської операції,
- одиниця виміру господарської операції,
- посади осіб, відповідальних за здійснення господарської операції
- особистий підпис, аналог власноручного підпису або підпис, прирівняний

до власноручного підпису [25, ст.9].

Обов'язковий характер складання первинного документу, визначений у статті 759 ЦКУ.

Науково-практичний коментар до статті зазначає, що : «Ділова практика передбачає включення у зміст такого акту детального опису об'єкта нерухомості, його місцезнаходження, вартості цього об'єкта на момент передачі, опису його санітарного та технічного стану. До акту приймання-передачі може додаватися технічна документація на об'єкт, перелік обладнання, устаткування, меблів та інших речей, що передаються разом з будівлею чи спорудою, копії документів, що засвідчують право власності наймодавця на об'єкт найму, та інші документи за згодою сторін»

Вважають, що користування об'єктом оренди розпочинається з моменту укладання такого документу.

Якщо ж акт приймання-передачі орендованого майна не було укладено, вважається, що фактично таким майном не користувались. Це призводить до того, що орендодавець не може вимагати сплати орендних платежів орендарем.

Щодо цього, наявна судова практика. Постанова від 29.10.13 р. у справі № 5017/2266/2012 (у справі йдеться про договір суборенди) зазначає: аналіз законодавства свідчить про те, що тільки підписання сторонами акту приймання-передачі є підтвердженням того, що суборендар прийняв будівлю у фактичне користування в задовільному стані. В результаті розгляду справи, суд прийняв рішення, що в суборендар не має підстав для сплати суборенди через відсутність акту приймання-передачі [26].

На досліджуваному підприємстві документом що засвідчує факт приймання передачі орендованого майна виступає Акт приймання-передачі нежитлового приміщення в оренду.

Проглянувши акти-приймання передачі майна ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» з ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ» та ФОП Коровник Альона Василівна можна зробити висновок, що вони укладені відповідно до вимог чинного законодавства. Акти містять усі необхідні обов'язкові реквізити первинних документів (додатки В та Г)

Окрім цього, окремим первинним документом варто підтверджувати надання послуг оренди. Зазвичай на практиці сторони укладають акт наданих послуг.

Важливим аспектом укладання акту надання орендних послуг є момент його укладання.

Частина перша статті 9 Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні зазначає, що первинні документи повинні бути укладені в момент здійснення господарської операції. У випадку, якщо це не є можливим, укладати документ варто відразу після її завершення.

Господарські операції потрібно відображати в обліку у звітному періоді, в якому вони були здійснені. Тому, якщо орендні платежі сплачують помісячно акт наданих послуг потрібно скласти датою останнього календарного дня місяця. Скласти акт наданих послуг на початку наступного місяця некоректно. При цьому, укладати такий акт можна навіть в вихідний, бо за договором період оренди складає один місяць.

2.2 Синтетичний та аналітичний облік орендних операцій

При організації ведення бухгалтерського обліку, фінансовий відділ підприємства керується НП(С)БО, які являють собою нормативно-правові акти, затверджені Міністерством фінансів України, які визначають принципи та методи ведення бухгалтерського обліку, складання фінансової звітності що не суперечитиме міжнародним стандартам.

Основною метою здійснення бухгалтерського обліку операцій з оренди є контроль за наявністю, рухом і збереженням об'єкта, контроль щодо правильного оформлення документації.

Особливий контроль здійснюють за виконанням зобов'язань орендаря та своєчасної сплати платежів відповідно до умов угоди.

Тому, організація ведення бухгалтерського обліку операцій з оренди виконує наступні завдання:

- здійснює безперервне, своєчасне, точне відображення господарської діяльності підприємства,
- обробляє дані за допомогою процедур та способів в залежності від вихідної інформації;
- обирає облікові номенклатури - оптимальний перелік інформації, що є необхідною для бухгалтерського обліку відображення об'єктів; визначення форм і складання первинною документації, облікових регістрів, звітності для внутрішньогосподарського обліку,
- формує на основі отриманої обробленої інформації, зафіксованої у первинних документах, фінансову звітність та подання її зацікавленим користувачам.

Облік орендних операцій регулюється НП(С)БО 14. Нова редакція НП(С)БО 14 «Оренда» була затверджена наказом Міністерством фінансів України «Про внесення змін до деяких нормативно-правових актів Міністерства фінансів України з бухгалтерського обліку» від 28.12.2022 р. № 468 і набула чинності з 07.02.2023 р. [27]

В оновленій версії НП(С)БО 14 з'явилися нові терміни, такі як «валова інвестиція в оренду», «гарантійна ліквідаційна вартість», «первісні прямі витрати», чиста інвестиція в оренду», «припустима ставка відсотка». Але в оновленій редакції не відмовилися від застосування як орендарем, так і орендодавцем подвійної моделі обліку оренди: моделі фінансової оренди та моделі операційної оренди. Однак, в цілому сутність фінансової та операційної оренди з метою її обліку для орендодавця не змінилась, що не зовсім корелює з вимогами міжнародних стандартів фінансової звітності. Тому, роботу над вдосконаленням змісту НП(С)БО 14 варто продовжити.

ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» застосовує модель операційної оренди.

Отже, рух активів на рахунках обліку, при операційній оренді в системі обліку не відображається, а фіксуються тільки доходи та витрати, які виникають внаслідок здійснення орендних операцій (при цьому Акт приймання-передачі майна необхідно оформлювати обов'язково тому, що цей документ є умовою визнання моменту з якого необхідно нараховувати орендну плату).

Спеціальні аналітичні рахунки, що призначені для обліку доходів та витрат з орендних платежів використовуються у тих випадках, коли оренда є неосновним видом діяльності, зокрема субрахунок 713 «Дохід від операційної оренди активів» та субрахунок 949 «Інші витрати операційної діяльності».

Дохід від орендної плати на ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» відображають за кредитом рахунку 70 «Доходи від реалізації».

Рахунок призначений для узагальнення інформації про доходи від реалізації готової продукції, товарів, робіт, послуг, доходів від оренди об'єктів інвестиційної нерухомості, доходів від страхової діяльності, про доходи від грального бізнесу, від проведення лотерей, а також про суму знижок, наданих покупцям, та про інші вираховання з доходу [6].

Рахунки, з якими кореспондує рахунок 70, наведено у табл. 2.5.

Рахунок 70 «Доходи від реалізації» містить в собі наступні субрахунки :

- 701 – «Дохід від реалізації готової продукції»,
- 702 – «Дохід від реалізації товарів»,

- 703 – «Дохід від реалізації робіт і послуг»,
- 704 – «Вирахування доходу»,
- 705 – «Перестрахування».

Таблиця 2.5 – Кореспондуючі рахунки для рахунка 70

За дебетом з кредитом рахунків:	За кредитом з дебетом рахунків:
30 «Готівка»	18 «Довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи
36 «Розрахунки з покупцями і замовниками»	30 «Готівка»
49 «Страхові резерви»	31 «Рахунки в банках»
63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками»	33 «Інші кошти»
64 «Розрахунки за податками й платежами»	34 «Короткострокові векселі одержані»
65 «Розрахунки за страхуванням»	36 «Розрахунки з покупцями і замовниками»
68 «Розрахунки з іншими операціями»	37 «Розрахунки з різними дебіторами»
70 «Доходи від реалізації»	49 «Страхові резерви»
76 «Страхові платежі»	63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками»
79 «Фінансові результати»	66 «Розрахунки за виплатами працівникам»
	67 «Розрахунки з учасниками та кошти клієнтів»
	68 «Розрахунки за іншими операціями»
	69 «Доходи майбутніх періодів»
	70 «Доходи від реалізації»
	76 «Страхові платежі»
	79 «Фінансові результати»

Джерело: згруповано за інформацією [6]

Узагальнення інформації про розрахунки з орендарями здійснюється у регістрах - журналах та відомостях (додаток Є).

Синтетичний облік платежів з оренди ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» здійснює на субрахунку 703.

Аналітичний облік орендних операцій на ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» ведуть за видами активів, зобов'язань та забезпечень, за замовниками та боржниками.

Облік орендних операцій з ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ» наведено у табл. 2.6.

Таблиця 2.6 - Облік орендних операцій ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»

№	Зміст господарської операції	Кореспонденція рахунків		Сума, грн
		дебет	кредит	
1	Нараховано орендну плату за березень 2023 року	361	703	4800
2	Понесено витрати на сплату комунальних та інших експлуатаційних послуг	949	631	490
3	Оплачено комунальні та інші експлуатаційні послуги	631	311	490
4	Перевиставлено комунальні та інші послуги орендарю	377	719	490
5	Отримано оплату від орендаря за компенсацію орендних послуг	311	377	490
6	Отримано орендну плату на рахунок	311	361	
7	Віднесено на фінансовий результат:			
	- Дохід від здавання приміщення в оренду	703	791	4800
	- Дохід від компенсації орендарем вартості комунальних послуг	719	791	490
	- Вартість комунальних послуг	791	949	490

Джерело: згруповано за інформацією [6]

Оскільки на підприємстві існує проблема з нестачею обігових коштів для деяких орендарів, зокрема для ГО «Проти корупції» договір передбачає сплату орендних платежів авансом (кореспонденцію наведено в табл. 2.7).

Підприємство не включає суму комунальних та інших експлуатаційних послуг до вартості орендних платежів. Вкінці місяця орендарю надають окремі рахунки для сплати оренди та комунальних і інших експлуатаційних послуг. Для кожного орендаря встановлено лічильники. Рахунки на сплату наведено в додатках Ж та З).

Деякі орендні договори передбачають застосування гарантійного платежу, тому варто розглянути його облік.

Для орендодавця гарантійний платіж виступає кредиторською заборгованістю. В момент отримання такого платежу він не визнається доходом і відповідно відображається за кредитом рахунка 685 «Розрахунки з іншими

кредиторами». Також орендодавець відображає отримані гарантії на позабалансовому рахунку 06 «Гарантії та забезпечення отримані».

Таблиця 2.7 - Облік орендних операцій з ГО «Проти корупції»

№	Зміст господарської операції	Кореспонденція рахунків		Сума, грн
		дебет	кредит	
1	Отримано авансом орендну плату квітень 2023 р.	311	681	4500
2	Відображено дохід від здавання приміщення в оренду	361	703	4500
3	Здійснено залік заборгованості	681	361	4500
4	Понесено витрати на сплату комунальних та інших експлуатаційних послуг	949	631	380
5	Оплачено комунальні та інші експлуатаційні послуги	631	311	380
6	Перевиставлено комунальні та інші експлуатаційні послуги орендарю	377	719	380
7	Віднесено на фінансовий результат:			
	- Дохід від здавання приміщення в оренду	703	791	4500
	- Дохід від компенсації орендарем вартості комунальних послуг	719	791	380
	- Вартість комунальних послуг	791	949	380

Джерело: згруповано за інформацією [6]

Після цього, облік гарантійного платежу залежить від його суті (сплачується останній період, повертається орендареві, перетворюється на штраф).

У разі якщо гарантійний платіж зараховується як сплата останнього місяця оренди, орендодавець визнає дохід від операційної діяльності (Дт 361 – Кт 703). Отриманий аванс зараховують у рахунок погашення заборгованості (Дт 685 – Кт 361). Паралельно суму списують з позабалансового рахунка.

Якщо гарантійний платіж повертають назад орендареві, це буде операція повернення раніше отриманих сум (Дт 685 – Кт 361). Сума гарантії списують з позабалансового рахунка.

Якщо гарантійний платіж перетворюється на штраф то він набуває статусу штрафної санкції. На суму визнаних боржником штрафів орендодавець визнає інший вид доходів (Дт 377 – Кт 715 «Отримані штрафи, пені, неустойки». В рахунок погашення цих сум зараховує отриманий гарантійний платіж (Дт 685 – Кт 377) та списує отримані гарантії з позабалансу.

Собівартість орендних послуг включає в себе витрати, що вказані на рис. 2.1.



Рисунок 1.2 - Витрати, що включаються до собівартості орендних послуг

Джерело: згруповано за інформацією [28]

Собівартість орендних послуг ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» розподіляється між орендарями за співвідношенням площі орендованого приміщення до загальної площі приміщень.

2.3 Шляхи вдосконалення обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди в ТОВ «НІКАС МАРКЕТ»

Проаналізувавши діяльність ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» доцільно запропонувати наступні шляхи вдосконалення співпраці з орендарями та обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди :

- внесення до договору оренди нових пунктів,
- впровадження нових методів роботи з дебіторською заборгованістю за договорами оренди,
- використання грошового еквіваленту для сплати орендної плати в одній з іноземних валют,
- перехід на спеціалізовану програму для роботи з орендою.

В ході аналізу договорів оренди з ТОВ «Хліб-Продукт» та ФОП Коровник Альона Василівна було встановлено, що до таких угод варто додати наступні пункти:

- додаток з по поверховою план-схемою, на якій позначено орендоване приміщення (наразі просто зазначається: «Загальна площа приміщення, що орендується 200 кв., м.» та «Поверх приміщення, що орендується: другий»;

• більш детально описувати мету оренди (наразі пп.2.1 виглядає таким чином : «Приміщення, що орендується, надається Орендарю для здійснення підприємницької діяльності», цей пункт пропоную прописати так «Приміщення, що орендується, надається Орендарю для здійснення підприємницької діяльності, а саме для розміщення дитячого розважального комплексу, що включає в себе дитяче кафе та ігрову зону». Більш детальний опис мети оренди може уберегти сторони договору від можливих непорозумінь та спорів у майбутньому. Також це допоможе уникнути небажаного сусідства, наприклад поруч можуть опинитись кабінет практикуючого психотерапевта, для якого важлива тиша та спокій та дитяча кімната з гучною музикою та дитячим галасом;

- додати до договору обов'язок страхування приміщень орендарем. Страхування майна захищає обидві сторони орендного договору у випадку аварій, стихійного лиха чи вандалізму. Стандартні орендні поліси враховують ризики збитків внаслідок пожежі, затоплень (збитки через аварії водопроводу, каналізації, опалювальних мереж), природних стихійних явищ (збитки внаслідок повені, землетрусу, смерчу, граду тощо), протиправних дій третіх осіб (незаконне проникнення, крадіжки);

- додати розділ про форс-мажорні обставини. Форс-мажором можуть визнаватись стихійні лиха, епідемії, військові дії. Форс-мажорні обставини дещо звільняють від відповідальності у разі виникнення обставин непереборної сили. Однак, це не значить що обов'язки передбачені угодою взагалі можна не виконувати. Щоб підтвердити факт форс-мажорних обставин орендареві необхідно отримати сертифікат в Торгово-промисловій палаті і надати орендодавцю;

- додати розділ про конфіденційність, його можна оформити наступним чином : «Орендар зобов'язується протягом всього терміну дії договору, а також протягом одного року після його припинення не розголошувати конфіденційну інформацію, яка стала йому відома. Не використовувати конфіденційну інформацію орендодавця з іншою ціллю, ніж виконання зобов'язань за договором. Даний Договір і всі пов'язані з ним документи (Акти, листування та ін.) також є конфіденційною інформацією, і орендар не має права розкривати, афішувати або публікувати умови цього договору і пов'язаних з ним документів без попередньої письмової згоди Орендодавця» [29, ст. 220].

Для прикладу, у розглянутих договорах оренди, після розрахунку, вартість одного квадратного метра орендованої площі для ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ» складає 178 грн (4800 грн. за приміщення площею 27 квадратних метрів), а для ФОП Коровник Альона Василівна – 18 грн (3600 грн. за приміщення площею 200 квадратних метрів). Тобто, юридична особа сплачує майже у десять разів вищу орендну ставку.

На таке рішення вплинуло те, що ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ» є одним з провідних сільськогосподарських підприємств Черкаського регіону.

Платоспроможність цього підприємства значно вища ніж у фізичної особи-підприємця. До того ж, ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ» застосовує орендоване приміщення для офісу, а ФОП Коровник Альона Василівна веде підприємницьку діяльність яка вимагає споживання значної кількості енергоносіїв. Тому, висока орендна плата була б для неї непід'ємною.

З наведеного прикладу можна зробити висновок, що конфіденційність інформації про вартість орендних послуг ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» дозволить уникнути непорозумінь між орендарем та орендодавцем щодо цінової політики.

З наведених у першому розділі розрахунків зрозуміло, що у підприємства наявні проблеми з ліквідністю.

Тому, ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» необхідно використовувати різного плану методики для глибокого та всебічного аналізу дебіторської заборгованості, розробити власну систему надання знижок та бонусів а також встановити можливі часові рамки відстрочки орендних платежів.

Для успішного втілення методів роботи з дебіторською заборгованістю за договорами оренди потрібно реалізувати такі заходи :

- залучити якомога більше орендарів для мінімізації ризику несплати,
- надавати знижку за оренду площ, що не користуються попитом,
- застосовувати «орендні канікули»,
- використовувати різні системи взаєморозрахунків (надання знижок, передплата, взаєморозрахунки тощо) [30, ст. 4].

Щоб зменшити вплив прострочення платежу певних орендарів доцільно залучати більшу їх чисельність. Площа ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» дозволяє розмістити додаткову кількість клієнтів. Для нових орендарів варто пропонувати більш вигідні умови.

Проте, площі що залишились вільними ніколи не користувались попитом. До них належать кутові приміщення біля ліфту та сходів, на цоколі, приміщення без вікон. За оренди таких об'єктів можна пропонувати знижки чи відстрочення платежу, але з обов'язковою умовою сплати комунальних та інших експлуатаційних послуг.

Інші експлуатаційні послуги включають в себе оплату за охорону, прибирання приміщень та прибудинкової території , вивезення відходів, обслуговування ліфту, обслуговування вентиляції, обслуговування систем протипожежної безпеки тощо.

В 2017 році було здійснено калькуляцію, згідно якої вартість таких послуг становить 30 грн/кв.м. Враховуючи, що з того часу вартість послуг зросла необхідно здійснити повторну калькуляцію та ознайомити з нею орендарів.

Отже, робота з дебіторською заборгованістю за договорами оренди із застосуванням вищеописаних методів, на мою точку зору, дозволить підприємству виділятися серед конкурентів лояльним підходом до орендарів та уникати ризиків, що пов'язані з простроченням платежів, забезпечити стабільний розвиток на довгострокову перспективу.

Сплата орендних платежів – одна з основних умов договору, що виражає фінансові зобов'язання орендаря.

Зі сторони орендаря нестабільність національної валюти - ризик сплатити більше у разі співставлення до умовних одиниць. Орендодавець, який надає об'єкт нерухомості, ризикує зазнати втрат від настання девальвації. Дуже рідко орендодавці фіксують суму орендної плати на весь період дії договору.

У договорах оренди, укладених ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» встановлено фіксовану суму орендних платежів у національній валюті.

Згідно ст. 192 Цивільного кодексу України «законним платіжним засобом, обов'язковим для приймання за номінальною вартістю на всій території України, є грошова одиниця України – гривня». Відповідно ст. 198 ГКУ «грошові зобов'язання учасників господарських відносин повинні бути виражені і підлягають оплаті в гривнях».

Проте частина 2 ст. 524 передбачає, що сторони можуть визначити грошовий еквівалент зобов'язання в іноземній валюті.

Отже, зобов'язання може бути виражене як в національній валюті так і в іноземній.

У випадку, коли валюта зобов'язання і валюта виконання грошового зобов'язання не співпадають (наприклад, валюта зобов'язання виражена в доларах США, то сума сплати у національній валюті визначається за офіційним курсом Національного банку України на день здійснення платежу.

Розрахунок орендних платежів може здійснюватися таким чином :

- Сторони встановлюють окремий обов'язок сплати курсової різниці. В такому випадку платіж у гривнях залишається незмінним. Орендар сплачує додаткову винагороду, розмір якої визначається як сума, на яку зросла б вартість оренди у національній валюті, якби вона була визначена в іноземній валюті.

- Застосовують індексацію вартості оренди у зв'язку зі зміною валютного курсу. В цьому випадку мова йде про зміну ціни через її індексацію, тобто множенням на індекс, величина якого розраховується як співвідношення курсу іноземної валюти на день сплати платежу до курсу на день підписання угоди.

Тому, при укладанні договорів оренди між ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» та орендарями варто:

- на дату укладання встановити фіксовану вартість в UAH. Водночас з виразом визначеної вартості в національній валюті України вказати її відповідність в одній з іноземних валют. З наведених нормативних актів зрозуміло що умова в договорі «еквівалентно такій-то кількості \$ USD на дату укладення» відповідає чинному законодавству,

- офіційний курс іноземної валюти Національного банку України може суттєво відрізнятись від ринкового на міжбанківському валютному ринку. З цієї причини з метою уникнення суперечок орендний договір мусить містити детальний порядок визначення курсу валюти,

- внести додатковий пункт про можливість зміни вартості орендних платежів в односторонньому порядку. Адже якщо зростання підсумкового рахунка вимагає узгодження сторін, то з високою імовірністю при високих коливаннях курсу, порозуміння досягти не вдасться.

Приклад встановлення грошового еквіваленту для сплати орендних платежів наведено в табл. 2.8.

З метою визначення еквівалентної валюти для сплати орендних платежів необхідно дослідити коливання валютного курсу протягом 2022-2023 року.

Коливання курсу валют наведено на рис. 2.2.

Таблиця 2.8 - Відображення грошового еквіваленту для сплати орендних платежів

	ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ»	ФОП Коровник Альона Василівна
Дата укладання договору	01 квітня 2022	01 вересня 2022
Фіксована плата, за договором	4800 грн.	3600 грн.
Курс НБУ USD/UAH на дату укладання угоди	29,2549	36,5686
Курс НБУ EUR/UAH на дату укладання угоди	32,4773	36,5704
Еквівалент виражений в USD	$4800 / 29,2549 = 164 \$$	$3600 / 36,5686 = 98 \$$
Еквівалент виражений в EUR	$4800 / 32,4773 = 148 €$	$3600 / 36,5704 = 98$

Джерело: згруповано за даними додатків В та Г

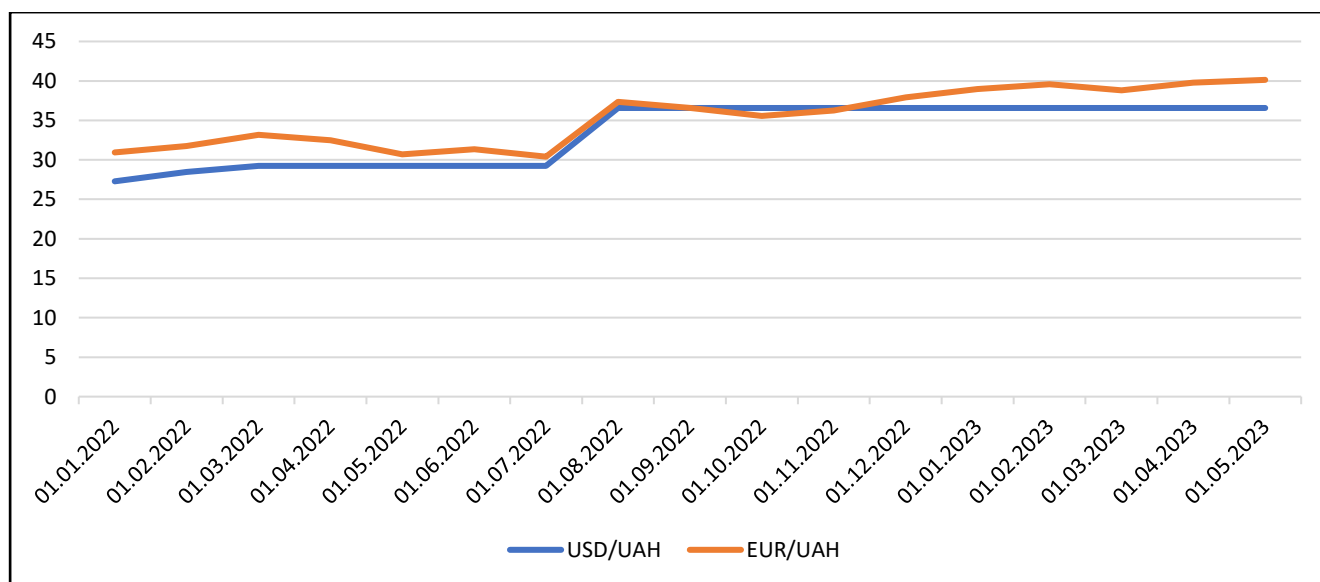


Рисунок 2.2 - Коливання валют за офіційним курсом НБУ

Джерело: згруповано за даними [31]

Проаналізувавши вище наведений рисунок можна зробити висновок, що для підприємства в якості грошового еквіваленту більш доцільно застосувати Євро.

Розрахунок суми орендних платежів із врахуванням застосування іноземної валюти як еквіваленту для платежів за договорами оренди ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» з ТОВ «ХЛІБ-ПРОДУКТ» наведено у табл. 2.9.

Таблиця 2.9 - Розрахунок орендних платежів у врахуванням еквіваленту

	Курс EUR/UAH	Екві- Валент	Платіж з використанням еквіваленту	Фіксований платіж згідно умов договору	Різниця, грн	Різниця, %
01.04.2022	32,4773	148 €	4 800,00	4 800,00 грн.	0,00	-
01.05.2022	30,6869		4 541,66		-258,34	-0,05
01.06.2022	31,3364		4 637,79		-162,21	-0,03
01.07.2022	30,4017		4 499,45		-300,55	-0,06
01.08.2022	37,3365		5 525,80		725,80	0,15
01.09.2022	36,5704		5 412,42		612,42	0,13
01.10.2022	35,5611		5 263,04		463,04	0,10
01.11.2022	36,2377		5 363,18		563,18	0,12
01.12.2022	37,9198		5 612,13		812,13	0,17
01.01.2023	38,951		5 764,75		964,75	0,20
01.02.2023	39,5947		5 860,02		1 060,02	0,22
01.03.2023	38,8231		5 745,82		945,82	0,20
		Всього	63 026,06	57 600,00	5 426,06	10%

Джерело: згруповано за інформацією [31]

Порівняння доходу помісячно відображено на рис. 2.3

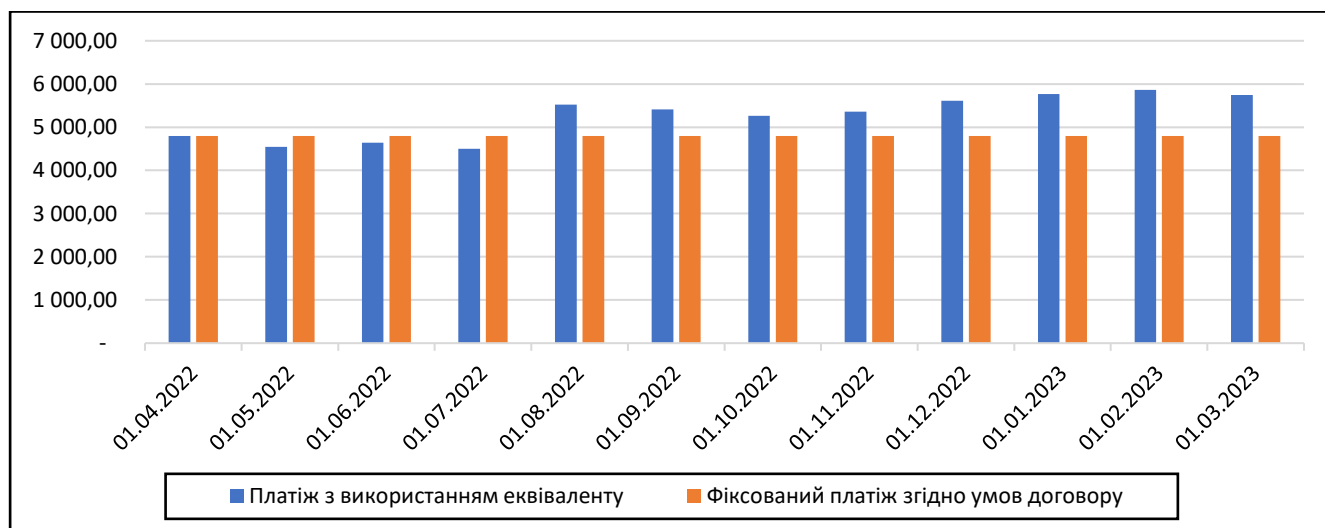


Рисунок 2.3 - Порівняння суми орендних платежів з врахуванням еквіваленту

Джерело: згруповано за інформацією [31]

Отже, у разі застосування еквіваленту у євро підприємство отримало б на 5 425,06 грн. більше доходу, що складає близько 10 % від загального доходу за договором оренди.

Автоматизація обліку на підприємстві дає змогу спростити облік операцій з оренди, а також пов'язані з ним взаємовідносини між орендарем та орендодавцем. У ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» для цього використовується програмне забезпечення «BAS», яке побудоване на основі колись найпопулярнішого програмного забезпечення, яке починаючи з 2017 року заборонено для використання в державних установах через можливі ризики національній безпеці. Очевидно, що «BAS» це лише спроба продати українському споживачу вказану вище програму під виглядом нового продукту європейської якості. З 2020 року, РНБО поширила санкції і на програмне забезпечення BAS також.

Як альтернативу, для ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» можна запропонувати наступні програмні комплекси для ведення бухгалтерського обліку українського виробництва, що підходять для малого бізнесу :

- «Dilivod»,
- «Bookkeeper»,
- «Master:Бухгалтерія»,

На ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» процес роботи з орендарями, первинною документацію є трудомістким та займає велику кількість часу. Тому, на підприємстві доцільно використовувати одну з наступних спеціалізованих систем для роботи з орендою комерційної нерухомості:

- «SOFTPRO:ОПЕНДА+»,
- «PROSTO-RENTA»,
- «Вправно»,

«SOFTPRO:ОПЕНДА+» - програмний продукт для обліку оренди нерухомості.

Програма автоматично формує порядок сплати платежів за орендоване приміщення і супутні послуги. Відслідковує нарахування, платежі, борги та депозити. Регулює фінанси орендних операцій: автоматично виставляє рахунки, обліковує заборгованості контрагентів, дає змогу використовувати власну формулу нарахування, встановлює знижки [32].

Програмою передбачено ведення аналітичного обліку за всіма орендарями. Для кожного орендаря вносять реквізити та контактні дані.

Реєстр об'єктів оренди містить вбудовану інтерактивну план-схему. План-схема передбачає можливість використання опцій редагування. На інтерактивній план-схемі можливо вносити зміни до поверхових планів, здійснювати облік площ для реклами. Доступний детальний огляд об'єкта на план-схемі.

Для зручності користувачів в програмі за замовчуванням вбудовано довідник найпоширеніших експлуатаційних та комунальних послуг. За бажанням можливо змінити перелік послуг в залежності від особливостей об'єкта.

Окрім цього, «SOFTPRO:ОПЕНДА+» надає користувачам широкі можливості щодо роботи з договорами оренди. Програма пропонує базові шаблони договорів, рахунків для оплати, актів приймання-передачі майна, актів виконаних робіт. Програмний продукт дозволяє зберігати скан-копії документів.

У випадку зміни орендної ставки, збільшення чи зменшення орендованої площі до договору додається додаткова угода. У разі пролонгації продовжується чинність поточного договору.

"PROSTO-RENTA" – безоплатна CRM для оренди розроблена компанією Avada Media спеціально для торговельно-розважальних центрів та бізнес-центрів. Підключатися до CRM сервісів PROSTO-RENTA і використовувати її клієнтські можливо не лише через веб-браузер, а й через мобільний додаток для смартфонів та планшетів [33].

Перевагою програми є можливість вбудувати її до сайту торгового чи бізнес-центру. Орендодавець зі своєї сторони користується системою через адміністративну панель, а орендар за допомогою персонального кабінету на сайті чи в мобільному додатку. За допомогою системи орендодавець може : моніторити статус та стан всіх приміщень, що здаються в оренду; виставляти рахунки для сплати орендарям, контролювати їх; взаємодіяти з клієнтами. Орендар через персональний кабінет має змогу : отримувати сповіщення про оплату оренди; комунікувати шляхом повідомлень з орендодавцем; сплачувати орендну через

вбудовані сервіси електронних платежів; викликати технічний персонал, замовляти додаткові послуги тощо.

Автоматизація відбувається завдяки вбудованій базі комерційної нерухомості та базі орендарів. База комерційної нерухомості поєднує в собі детальну інформацію щодо приміщень торгового чи бізнес-центру, що здається в оренду. Для зручного користування розробники додали можливість доповнювати картки об'єктів нерухомості фотографіями та описами. До основних характеристик приміщення вносять дані про площу та вартість оренди.

База орендарів являє собою набір карток юридичних та фізичних осіб, що орендують об'єкти нерухомості. Картка клієнта дає змогу завантажувати всі документи, пов'язані з орендарем і відслідкувати історію взаєморозрахунків з ним.

Завдяки використанню цього програмного продукту спрощується не лише процес комунікації та взаєморозрахунків, а й зменшується ступінь впливу людського фактору на взаємодію між орендарем та орендодавцем. Також система надає статистику сплати орендної плати.

«Вправно» від Codejig - це програмний продукт, який буде корисним для бізнесу будь-якого масштабу. «Вправно» може автоматизувати значну частку бізнес- процесів [34].

«Вправно» легко підлаштовується до потреб бізнесу. Вправно» використовують як на хмарі так і на серверах компанії. Можна виділити найцікавіші функції програми для автоматизації процесу роботи з орендою: ведення довідника об'єктів нерухомості, робота з планами об'єктів, робота з реєстром нерухомості, створення первинних документів за договорами оренди, створення реєстру орендних договорів.

ВИСНОВКИ

На основі проведеного дослідження можна зробити такі висновки.

1. Оренда була невід'ємною складовою виробничих, економічних та соціальних відносин. На основі вивчення змісту відповідних літературних джерел можна сказати, що у різних нормативних документах, працях вітчизняних та зарубіжних дослідників, а також у облікових стандартах під орендою розуміють угоду за якою орендар набуває права користування необоротним активом за плату протягом погодженого з орендодавцем строку.

2. Облік дебіторської заборгованості за договорами оренди регулюють НП(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість» та НП(С)БО 14 «Оренда».

3. Основним видом діяльності досліджуваного підприємства є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Для аналізу фінансового стану ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» було розраховано показники ліквідності, фінансової стійкості, ділової активності.

Внаслідок проведеного аналізу фінансового стану ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» можна зробити висновок, що одним з основних ризиків безперервної діяльності підприємства є нестача ресурсів для погашення поточних зобов'язань. Тому підприємство здійснює свою господарську діяльність та веде її облік з урахуванням цієї особливості.

З метою поповнення обігових коштів підприємством було розглянуто варіанти отримання банківської позики, використання овердрафту чи залучення поворотної фінансової допомоги власника. Перевагу було надано поворотній фінансовій допомозі.

4. Облікова політика ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» прописує методику дисконтування, зокрема з орендних платежів за допомогою середньорічної облікової ставки НБУ. Оскільки в НП(С)БО не врегульовано точний механізм дисконтування, а лише вказано на його обов'язковість для довгострокової заборгованості, можна зробити висновок, що облікова політика відповідає нормам чинного законодавства.

5. ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» застосовує модель операційної оренди з визнанням доходом сум орендних платежів на основі принципу нарахування. На ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» операції з оренди документують орендним договором, актом приймання-передачі, актом наданих послуг. В ході аналізу договорів оренди ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» встановлено, що їх зміст відповідає законодавчим вимогам. Акт приймання-передачі та акт наданих послуг містять в собі усі обов'язкові реквізити первинних документів.

6. Синтетичний облік платежів з оренди та доходу від орендної плати на ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства. Аналітичний облік орендних операцій на ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» ведуть за видами активів, зобов'язань та забезпечень, за замовниками та боржниками. Узагальнення інформації про розрахунки з орендарями здійснюється у регістрах - журналах та відомостях.

7. Проаналізувавши діяльність ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» доцільно запропонувати наступні шляхи вдосконалення співпраці з орендарями та обліку дебіторської заборгованості за договорами оренди :

- внесення до договору оренди нових пунктів,
- впровадження нових методів роботи з дебіторською заборгованістю за договорами оренди,
- використання грошового еквіваленту для сплати орендної плати в одній з іноземних валют,
- перехід на спеціалізовану програму для роботи з орендою.

По-перше, до договору оренди варто додати пункти з план-схемою орендованого приміщення, більш детально описувати мету оренди, додати обов'язок страхування орендованого майна орендарем, передбачити перелік форс-мажорних обставин та передбачити дотримання конфіденційності між сторонами щодо орендних відносин.

По-друге, підприємству необхідно розробити власну систему надання знижок та бонусів а також встановити можливі часові рамки відстрочки орендних

платежів. Для успішного втілення методів роботи з дебіторською заборгованістю за договорами оренди потрібно реалізувати такі заходи :

- залучити якомога більше орендарів для мінімізації ризику несплати,
- надавати знижку за оренду площ, що не користуються попитом,
- застосовувати «орендні канікули»,
- використовувати різні системи взаєморозрахунків (надання знижок, передплата, взаєморозрахунки тощо).

По-третє, встановити грошовий еквівалент для сплати орендних платежів. З наведених у роботі розрахунків видно, що впровадження грошового еквіваленту дозволило б заробити підприємству на десять відсотків більше.

По-четверте, На ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» процес роботи з орендарями, первинною документацією є трудомістким та займає велику кількість часу. Тому, на підприємстві доцільно використовувати одну з наступних спеціалізованих систем для роботи з орендою комерційної нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. - [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 11.05.2023).
2. Господарський кодекс України: Закон України № 436-IV від 16.01.2003 р. [Електронний ресурс].- Відомості Верховної Ради України (ВВР), – 2003. – №18-22 – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення 11.05.2023)
3. Про фінансовий лізинг : Закон України 11.02.2022 № 1201-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1201-20#Text>
4. Податковий Кодекс України [Електронний ресурс] : Закон України від 2 груд. 2010 р. № 2755-VI. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 11.05.2023)
5. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 10 «Дебіторська заборгованість» : затв. наказом Міністерства фінансів України від 08.10.1999 р. № 237. Дата оновлення 27.06.2013. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення 11.05.2023)
6. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій. Затв. наказом МФУ від 30.11.1999 № 291. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99>
7. Оренда: національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда» : затв. наказом Міністерства фінансів України від 28.07.2000 р. № 181. Дата оновлення: 19.01.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 13.05.2023).

8. Міжнародний стандарт фінансової звітності 16. URL: https://mof.gov.ua/storage/files/IFRS16-ukr_AHcompressed-1.pdf (дата звернення: 13.05.2023).

9. Про затвердження Методики проведення поглибленого аналізу фінансово-господарського стану підприємств та організацій № 81 [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://ips.ligazakon.net/document/view/reg2092?an=1&ed=1997_06_27 (дата звернення: 15.05.2023).

10. ТОВ НІКАС МАРКЕТ [Електронний ресурс] // – Режим доступу: https://youcontrol.com.ua/catalog/company_details/42333273/ (дата звернення: 14.05.2023).

11. Про затвердження Методики проведення поглибленого аналізу фінансово-господарського стану підприємств та організацій № 81 URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/reg2092?an=1&ed=1997_06_27 (дата звернення: 15.05.2023).

12. Чайка Т.Ю., Лошакова С.Є. Розрахунок коефіцієнтів ліквідності за балансом, урахування фінансових і виробничих особливостей підприємства під час здійснення коефіцієнтного аналізу ліквідності. Науковий вісник Мукачівського державного університету. – Мукачівський державний університет. – Мукачеве, 2018 р.

13. Ю.М. Тютюнник, Т.О. Бурсова. Особливості висновків за результатами оцінювання рівня і динаміки коефіцієнтів ліквідності. - Збірник матеріалів всеукраїнської науково-практичної конференції (з міжнародною участю) «бухгалтерський облік, контроль та аналіз в умовах інституціональних змін». – 2020 р.

14. Шехтерле Р.Р. Сучасні шляхи підвищення ефективності управління дебіторською заборгованістю.- Науковий вісник Мукачівського державного університету, серія «Економіка і суспільство», випуск № 15. – Мукачеве, 2018 р.

15. Гнатенко Є.П. Щодо методики аналізу власного і позикового капіталу підприємства. - Науковий вісник Миколаївського національного університету, серія «Економіка і суспільство», випуск № 20. – Миколаївський національний університет. - Миколаїв, 2019 р.

16. Курочкіна О.К. Рентабельність підприємства як основний показник ефективності його діяльності. International scientific e-journal. Economics. № 16 (December, 2020) URL: <https://www.ukrlogos.in.ua/10.11232-2663-4139.16.43.html> (дата звернення: 15.05.2023).

17. Т.М. Саванчук. Поворотна фінансова допомога: Обліковий аспект. Репозитарій Дніпровського державного аграрно-економічний університету. – Дніпровський державний аграрно-економічний університет, - 2019. URL: <https://dspace.dsau.dp.ua/bitstream/123456789/1485/1/2.pdf>

18. Л. В.Коваль. Облікова політика в управлінні підприємством. Електронне фахове наукове видання «Ефективна економіка», -№ 5, 2019. URL: <http://socrates.vsau.org/repository/getfile.php/20823.pdf>

19. Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки [Електронний ресурс]: Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 8 // IASB; Міжнародний документ №929_020 від 01.01.2012 р. - Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/929_020.

20. Е.В. Вакулович. Особливості оренди майна у фізичної особи. Проблеми цивільного права та процесу :доп. Учасників наук.-практ. конференції, -Харків, 2022.

21. Сольська А.В. Переваги та недоліки підходів оцінки майна підприємства. Науковий вісник Житомирського державного технологічного інституту. Житомирський державний технологічний інститут. – Житомир, 2017 р

22. Томенко Д.В., Томлін О.О. До питання оцінки нерухомого майна та встановлення ціни на об'єкт перед продажем. Всеукраїнська науково-практична інтернет-конференція «Актуальні проблеми та перспективи розвитку обліку,

аналізу та контролю в соціально-орієнтованій системі управління підприємством». - Полтава 2020.

23. І.В. Мустаца. Сучасні моделі оцінки майна підприємства. Науковий вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту КНТЕУ, - Чернівці, 2016 р.

24. Щодо первинних документів при виконанні договору оренди: Лист Міністерства фінансів України від 30.05.2016 р. N 31-11410-09-10/15182 URL: <https://ips.ligazakon.net/document/MF16046>

25. Черненко К.В. Електронний цифровий підпис. Модернізація економіки: Сучасні реалії, прогнозні сценарії та перспективи розвитку. Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції., - Херсон 2019 р.

26. Постанова Вищого господарського суду України від 29 жовтня 2013 року. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/34470002>

27. Про внесення змін до деяких нормативно-правових актів Міністерства фінансів України з бухгалтерського обліку: наказ Міністерства фінансів України від 28.12.2022 р. № 468. Дата оновлення: 19.01.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0146-23#Text> (дата звернення: 17.05.2023).

28. Чиженко В.В. Облік і аналіз собівартості послуг підприємства. – Дипломна робота на здобуття освітнього ступеня бакалавра спеціальності «Облік і оподаткування». – Національний авіаційний університет. – Київ, 2022. – 10 с

29. Д.О. Яковлев. Конфіденційність як предмет цивільно-правового договору. – Науковий вісник Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого. – Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. – Харків, 2020 р.

30. А.Д. Глушко. Управління дебіторською заборгованістю в системі забезпечення ефективної діяльності підприємства. – Електронне наукове фахове видання «Ефективна економіка». – Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка. – Полтава, 2018 р.

31. Офіційний курс гривні щодо іноземних валют. Офіційний сайт Національного банку України. – URL: <https://bank.gov.ua/ua/markets/exchangerates>

32. SOFTPRO:ОПЕНДА. Офіційний сайт програмного продукту. - URL: <https://softpro.ua/arenda>

33. PPOSTO-RENTA. Офіційний сайт програмного продукту. - URL: <https://avada-media.ua/ua/services/prosto-renta/>

34. Вправно. Офіційний сайт програмного продукту. - URL: <https://www.codejig.com/uk/build-solution-on-codejig-erp/>

ДОДАТКИ

Дотаток А

Класифікація оренди

Класифікаційна ознака	Форма організації оренди та техніка її виконання
Сектор ринку	- Внутрішня - Зовнішня; імпортна, експортна
Міра окупності	- Оренда з повною (близькою до повної) мірою окупності - Оренда з частковою мірою окупності
Тип орендних платежів	- Грошова - Натуральна - Змішана
Міра ризиків та вигод	- Фінансова - Операційна
Обсяг обслуговування орендованого майна	- Чиста - Комплексна - Часткова
Цільове спрямування	- Оренда пов'язана з виробництвом - Оренда пов'язана з торгівлею - Оренда пов'язана з наданням послуг
Ступінь ризику	- З підвищеним ризиком - Гарантована
Характер об'єкта оренди	- Рухоме майно - Нерухоме майно
Стан об'єкта (міра новизни)	- Новий об'єкт - Об'єкт повторного використання
Напрямок оренди	- Пряма - Зворотна
Відношення до формування рівня конкурентноспроможності	- Інноваційна - Підтримуюча
Періодичність здійснення	- Разова - Періодична - Постійна
Припинення договору оренди	- Закінчення строку, на який було укладено договір - Банкрутство орендаря - Загибель об'єкта оренди - Ліквідація юридичної особи - За погодженням сторін
Умови амортизації	- Оренда з повною амортизацією - Оренда з частковою амортизацією
Схема розподілу орендних платежів	- Оренда з регулярними постійними платежами - Оренда з регулярними платежами з постійним темпом зміни - Оренда з регулярними платежами з амортизацією боргу рівними частинами - Оренда з нерегулярними платежами

Додаток Б

Фінансова звітність малого підприємства

Додаток 1
до Національного положення (стандарту)
бухгалтерського обліку 25 "Спрощена фінансова
звітність"
(пункт 5 розділу I)

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Фінансова звітність малого підприємства

Підприємство
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НІКАС МАРКЕТ"

Дата (рік, місяць, число)

Коди		
2023	01	01
42333273		
7122510100		
240		
68.20		

Територія ЧЕРКАСЬКА

за ЄДРПОУ

Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю

за КОАТУУ

Вид економічної діяльності

Надання з оренди й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

за КОПФГ

Середня кількість працівників, осіб

4

за КВЕД

Одиниця виміру: тис. грн. з одним десятковим знаком

Адреса, телефон вулиця ГЕРОІВ МАЙДАНУ, буд. 7, м. КОРСУНЬ-ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ, КОРСУНЬ-ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН, ЧЕРКАСЬКА обл., 19400

0675489117

1.Баланс на 31 грудня 2022 р.

Актив		Форма № 1-м	Код за ДКУД	1801006
	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду	
1	2	3	4	
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи	1000	-	-	
первісна вартість	1001	-	-	
накопичена амортизація	1002	(-)	(-)	
Незавершені капітальні інвестиції	1005	1,5	1,5	
Основні засоби :	1010	14,6	12,3	
первісна вартість	1011	19,6	21,1	
знос	1012	(5,0)	(8,8)	
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-	
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	-	-	
Інші необоротні активи	1090	-	-	
Усього за розділом I	1095	16,1	13,8	
II. Оборотні активи				
Запаси :	1100	116,3	7,4	
у тому числі готова продукція	1103	-	-	
Поточні біологічні активи	1110	-	-	
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	2,4	59,2	
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	18,1	1,6	
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-	
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	5,0	
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-	
Гроші та їх еквіваленти	1165	2,4	1,1	
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-	
Інші оборотні активи	1190	6,9	-	
Усього за розділом II	1195	146,1	74,3	
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-	
Баланс	1300	162,2	88,1	

2. Звіт про фінансові результати
за Рік 2020 р.

Число пробуренных скважин (1979 – 2300)

(підпис)

ЕП	2354-10	(120,8)	(38)
ОЛЕКСАНДР			
ОЛЕКСАНДРОВИ			
ЕП КОВАЛЬОВА ОЛЕКСАНДР ОЛЕКСАНДРОВИЧ			
ОКСАНА		(ініціали, прізвище)	
МИКОЛАЇВНА		КОВАЛЬОВА ОКСАНА МИКОЛАЇВНА	
		(ініціали, прізвище)	

Додаток В**Договір оренди між ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» та ТОВ «ХЛІБ ПРОДУКТ»****ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ №15**

м. Корсунь-Шевченківський р.

«01» квітня 2022 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Нікас Маркет», в особі директора Собченко Олександра Олександровича, що діє на підставі Рішення засновника Товариства і Статуту, надалі іменується "Орендодавець", з однієї сторони, та Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «ХЛІБ-ПРОДУКТ», в особі директора Веретільник Валентини Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі іменується "Орендар", з іншої сторони, в подальшому разом іменуються "Сторони", а кожна окремо – "Сторона" уклали цей Договір про наступне:

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Орендодавець зобов'язується передати Орендареві, а Орендар зобов'язується прийняти у строкове платне користування приміщення, що визначене у цьому Договорі (надалі іменується "Приміщення"), та зобов'язується сплачувати Орендодавцеві орендну плату та інші платежі, згідно цього договору.

1.2. Орендодавець є розпорядником Приміщення згідно Договору Оренди №1 від 18.02.2022 р.

1.3. Адреса Приміщення, що орендується: Україна, Черкаська область, м. Корсунь-Шевченківський, вул. Героїв Майдану, буд №7

1.4. Загальна площа Приміщення, що орендується: 27 кв. м.

1.5. Поверх Приміщення, що орендується: другий.

1.6. Стан Приміщення, що орендується, на момент передання в оренду: придатне для використання у відповідності до мети оренди, визначеної у п 2.1 цього Договору

1.7. Сторони домовились про такий порядок відновлення Приміщення, що орендується, та майна в ньому: капітальний ремонт Приміщення та майна в ньому здійснює Орендодавець, поточний ремонт Приміщення та майна в ньому здійснює Орендар, або за його рахунок.

1.8. Для проведення додаткових робіт та послуг спеціалістами Орендар надає заявку для цього Орендодавцеві та несе всі витрати.

2. МЕТА ОРЕНДИ

2.1. Приміщення, що орендується, надається Орендарю для здійснення підприємницької діяльності.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАННЯ ПРИМІЩЕННЯ ТА МАЙНА В НЬОМУ В ОРЕНДУ

3.1. Приміщення та майно, що орендується, повинні бути передані Орендодавцем та прийняті Орендарем протягом 3-х днів.

3.2. Після закінчення дії цього Договору Орендар повинен звільнити приміщення протягом 5 – ти днів. Майно Орендаря, що залишилося після цього строку – вважається сміттям і не має ніякої вартості та підлягає видаленню з приміщення.

4. СТРОК ОРЕНДИ.

4.1. Строк оренди Приміщення, що орендується, складає 12 місяців з моменту прийняття Приміщення, що орендується, за Актом прийому-передачі.

4.2. Межі робочого часу орендованого приміщення: з 8 години ранку до 24 години вечора без вихідних. Зміна режиму роботи об'єкту оренди встановлюється додатковою угодою (на постійній засаді) або по письмовій заявці Орендаря з доплатою за витрати по зміні охоронного режиму Орендодавця.

4.3. Витрати та збитки за порушення режиму роботи приміщення накладаються на Орендаря.

5. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА РОЗРАХУНКИ ЗА ДОГОВОРОМ.

5.1. Щомісячно орендна плата виплачується у гривні та становить на час розрахунку 4 800,00 гривень (чотири тисячі вісімсот) гривень.

Перший місяць оренда становить на час розрахунку 2 400,00 гривень (дві тисячі чотириста) гривень.

У разі коливань індексу інфляції та /або зміни офіційного обмінного курсу НБУ долару США більш ніж на 5 % з моменту підписання акту приймання-передачі Приміщення, що орендується та/або зміни розмірів та/або введення нових податків, зборів, обов'язкових платежів до державного та місцевого бюджетів та /або інших змін, що безпосередньо впливають на вартість оренди та експлуатації нерухомості у регіоні, де знаходиться Приміщення, і які включають зокрема загальну зміну кон'юнктури ринку нерухомості, що призводить до збільшення розміру плати за користування аналогічними Об'єктами нерухомості, ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право переглядати розмір плати за користування Об'єктами нерухомості.

Сума орендної плати корегується за наступною формулою:

$$\Sigma 2 = \Sigma 1 * (K2/K1), \text{ де}$$

$\Sigma 1$ – сума орендної плати по договору оренди,

$K1$ – курс НБУ на момент підписання акту приймання-передачі Об'єкту, що орендується,

$K2$ – новий курс НБУ.

5.2. Орендна плата та інші платежі по цьому довору сплачуються Орендарем не пізніше 5 (п' ятого) числа кожного наступного місяця на розрахунковий рахунок Орендодавця, або шляхом внесення коштів у касу Орендодавця.

5.3. Розмір орендної плати та інших платежів може переглядатися за письмовою вимогою Орендодавця або Орендаря.

5.4. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку (в розмірі місячної орендної плати), який зараховується, як плата за останній місяць оренди Приміщення.

5.5. Орендар має право вносити орендну плату наперед за будь-який строк у розмірі, що визначається на момент оплати.

5.6. Вартість комунальних та інших послуг не входить до орендної плати.

5.7. Усі витрати за користування комунальними та іншими послугами оплачуються Орендарем окремо, згідно виставлених рахунків Орендодавцем.

5.8. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату та інші платежі по Договору до дня повернення Приміщення та Майна за Актом прийому-передачі включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою та іншим платежам, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції (якщо такі передбачені цим Договором та діючим законодавством України).

5.9. Електроенергія сплачується по лічильнику.

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENDOДАВЦЯ.

6.1. Орендодавець зобов'язаний:

- забезпечувати безперешкодне використання Орендарем Приміщення та майна, що орендується на умовах цього Договору;

- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

6.2. Орендодавець має право:

- контролювати наявність, стан використання Приміщення та майна Приміщення, переданого в оренду за цим Договором;

- виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання;

- здійснювати контроль за станом Приміщення та Майна шляхом візуального обстеження, але з обов'язковим попередженням Орендаря якнайменше за день до такого обстеження;

- припиняти надавати послуги, якщо виникла по ним заборгованість, попередивши Орендаря, не менш як за 3 дні до моменту припинення надання послуг.

7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENДАРЯ.

7.1. Орендар зобов'язаний:

- використовувати Приміщення, що орендується, виключно у відповідності до мети оренди, визначеної у п. 2.1 цього Договору;

- своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та платежі за надання послуг, тощо;

- забезпечувати збереження орендованого Приміщення та майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Приміщення та орендоване майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване майно та Приміщення в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки;
- дотримуватися протипожежних правил, а також правил користування тепловою та електричною енергією, не допускати перевантаження електромереж;
- здійснювати за власний рахунок поточний ремонт Приміщення та орендованого майна;
- не здійснювати без письмової згоди Орендодавця перебудову та перепланування Приміщення, зміну графіка роботи приміщення;
- надати Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором;
- у разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві, орендоване Приміщення та Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна;
- своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Приміщення;
- відшкодувати збитки Орендодавцю, заподіяни діяльністю або бездіяльністю Орендаря.

7.2. Орендар має право:

- використовувати орендоване Приміщення та майно в ній відповідно до його призначення та умов цього Договору;
- користуватися системами комунікацій, які знаходяться в Приміщенні, що орендується;
- здавати майно в суборенду лише за письмовою згодою Орендодавця;
- установлювати сигналізацію та інші системи охорони.
- оформляти та обладнати Приміщення, що орендується на власний розсуд.

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА ПОРУШЕННЯ ДОГОВОРУ.

8.1. У випадку порушення зобов'язання, що виникає з цього Договору (надалі іменується "порушення Договору"), Сторона несе відповідальність, визначену цим Договором та (або) чинним в Україні законодавством.

8.1.1. Порухення Договору є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом цього Договору.

8.1.2. Сторона вважається невинуватою і не несе відповідальності за порушення Договору, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів щодо належного виконання цього Договору.

8.2. За несвоєчасний розрахунок Орендар сплатує пеню Орендодавцю у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день розрахунку.

8.3. Орендар несе відповідальність перед третіми особами за завдання шкоди їх здоров'ю та майну в орендованому Приміщенні.

9. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

9.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

9.2. якщо відповідний спір не можливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного в Україні законодавства.

10. ДІЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір підписується між двома сторонами.

10.2. Цей Договір вважається укладеним і набирає чинності з моменту його підписання.

10.3. Строк цього Договору починає свій перебіг з 01 квітня 2022 року та закінчується 31 березня 2023 року.

10.4. Закінчення строку цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.

10.5. Договір може бути розірваний на вимогу однієї із сторін Договору у разі невиконання іншою стороною обов'язків передбачених цим Договором.

10.6. Орендодавець чи Орендар має право розірвати цей Договір, попередивши іншу Сторону за один місяць наперед.

11. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

11.1. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства, а також застосовними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

11.2. Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків.

11.3. Додаткові угоди та додатки до цього Договору є його невід'ємними частинами і мають юридичну силу у разі, якщо вони укладені (складені) у тій самій формі, що й цей Договір.

11.4. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою у двох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу.

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Товариство з обмеженою
відповідальністю « Нікас Маркет»
19400, Україна, Черкаська обл.,
м. Корсунь-Шевченківський,
вул. Героїв Майдану, буд. 7
ЄДРПОУ 42333273
р/р UA293808050000000026000610421
в АТ «Райффазен-Банк Аваль»
МФО 380806
тел.0674115228

ОРЕНДАР:

Товариство з обмеженою
відповідальністю «ХЛІБ-ПРОДУКТ»
19616, Україна, Черкаська обл.,
Черкаський р-н, с. Яснозір'я
вул. Тараненка, буд. 8 А
ЄДРПОУ 41230150
р/р UA623545070000026004301206254
ф-я Черкаського ОУ АТ «Ощадбанк»
МФО 354507
тел.0985749374

Собченко О.О.

Веретільник В.П.



Handwritten signature of O.O. Sobchenko

АКТ ПРИЙОМУ-ПЕРЕДАЧІ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ В ОРЕНДУ

Відповідно до умов договору оренди нежитлового приміщення №15 від «01» квітня 2022 року Товариство з обмеженою відповідальністю «Нікас Маркет» /Орендодавець/ передає, а сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «ХЛІБ-ПРОДУКТ», в особі директора Веретільник Валентини Петрівни, яка діє на підставі Статуту /Орендар/ приймає здане в оренду приміщення 27 квадратних метрів, що знаходиться за адресою: м. Корсунь-Шевченківський, вул. Героїв Майдану, будинок 7, 2 поверх.

Передане приміщення відповідає вимогам, які ставилися Орендаререм.

“01” квітня 2022 року

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Товариство з обмеженою
відповідальністю «Нікас Маркет»
19402, Україна, Черкаська обл.,
м. Корсунь-Шевченківський
вул. Героїв Майдану, буд. 7
ЄДРПОУ 42333273
р/р №UA293808050000000026000610421
в АТ «Райффайзен Банк Аваль»
МФО 380806
тел. 0674115228

ОРЕНДАР:

Товариство з обмеженою
відповідальністю «ХЛІБ-ПРОДУКТ»
19616, Україна, Черкаська обл
Черкаський р-н, с. Яснозір'я
вул. Тараненка, буд. 8 А
ЄДРПОУ 41230150
р/р №UA623545070000026004301206254
ф-я Черкаського ОУ АТ «Ощадбанк»
МФО 354507
Тел. 0985749374

_____ Собченко О.О.

_____ Веретільник В.П.



**Договір оренди між ТОВ «НІКАС МАРКЕТ» та ФОП Коровник
Альона Василівна**

ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ №11

м. Корсунь-Шевченківський р.

«01» вересня 2022 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Нікас Маркет», в особі директора Собченко Олександра Олександровича, що діє на підставі Рішення засновника Товариства і Статуту, надалі іменується "Орендодавець", з однієї сторони, та Фізична особа-підприємець Коровник Альона Василівна, яка діє на підставі запису В Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань №2 009 000 0000 004910 від 17.02.2020 р., надалі іменується "Орендар", з іншої сторони, в подальшому разом іменуються "Сторони", а кожна окремо – "Сторона" уклали цей Договір про наступне:

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Орендодавець зобов'язується передати Орендареві, а Орендар зобов'язується прийняти у строкове платне користування приміщення, що визначене у цьому Договорі (надалі іменується "Приміщення"), та зобов'язується сплачувати Орендодавцеві орендну плату та інші платежі, згідно цього договору.

1.2. Орендодавець є розпорядником Приміщення згідно Договору Оренди №1 від 18.02.2022

1.3. Адреса Приміщення, що орендується: Україна, Черкаська область, м. Корсунь-Шевченківський, вул. Героїв Майдану, буд №7

1.4. Загальна площа Приміщення, що орендується: 200 кв. м.

1.5. Поверх Приміщення, що орендується: другий.

1.6. Стан Приміщення, що орендується, на момент передання в оренду: придатне для використання у відповідності до мети оренди, визначеної у п 2.1 цього Договору

1.7. Сторони домовились про такий порядок відновлення Приміщення, що Орендується, та майна в ньому: капітальний ремонт Приміщення та майна в ньому Здійснює Орендодавець, поточний ремонт Приміщення та майна в ньому здійснює Орендар, або за його рахунок.

1.8. Для проведення додаткових робіт та послуг спеціалістами Орендар надає Заявку для цього Орендодавцеві та несе всі витрати.

2. МЕТА ОРЕНДИ

2.1. Приміщення, що орендується, надається Орендарю для здійснення Підприємницької діяльності.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАННЯ ПРИМІЩЕННЯ ТА МАЙНА В НЬОМУ В ОРЕНДУ

3.1. Приміщення та майно, що орендується, повинні бути передані Орендодавцем та прийняті Орендарем протягом 3-х днів.

3.2. Після закінчення дії цього Договору Орендар повинен звільнити приміщення протягом 5 – ти днів. Майно Орендаря, що залишилося після цього строку – вважається сміттям і не має ніякої вартості та підлягає видаленню з приміщення.

4. СТРОК ОРЕНДИ.

4.1. Строк оренди Приміщення, що орендується, складає 12 місяців з моменту прийняття Приміщення, що орендується, за Актом прийому-передачі.

4.2. Межі робочого часу орендованого приміщення: з 8 години ранку до 24 години вечора без вихідних. Зміна режиму роботи об'єкту оренди встановлюється додатковою угодою (на постійній засаді) або по письмовій заявці Орендаря з доплатою за витрати по зміні охоронного режиму Орендодавця.

4.3. Витрати та збитки за порушення режиму роботи приміщення накладаються на Орендаря.

5. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА РОЗРАХУНКИ ЗА ДОГОВОРОМ.

5.1. . Щомісячно орендна плата виплачується у гривні і складає

3 600,00 (три тисячі шістсот) гривень в т.ч. ПДВ.

У разі коливань індексу інфляції та /або зміни офіційного обмінного курсу НБУ долару США більш ніж на 5 % з моменту підписання акту приймання-передачі Приміщення, що орендується та/або зміни розмірів та/або введення нових податків, зборів, обов'язкових платежів до державного та місцевого бюджетів та /або інших змін, що безпосередньо впливають на вартість оренди та експлуатації нерухомості у регіоні, де знаходиться Приміщення, і які включають зокрема загальну зміну кон'юнктури ринку нерухомості, що призводить до збільшення розміру плати за користування аналогічними Об'єктами нерухомості, ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право переглядати розмір плати за користування Об'єктами нерухомості.

Сума орендної плати корегується за наступною формулою:

$$\Sigma 2 = \Sigma 1 * (K2/K1), \text{ де}$$

$\Sigma 1$ – сума орендної плати по договору оренди,

$K1$ – курс НБУ на момент підписання акту приймання-передачі Об'єкту, що орендується,

$K2$ – новий курс НБУ.

5.2. Орендна плата та інші платежі по цьому довору сплачуються Орендарем не пізніше 5 (п' ятого) числа кожного наступного місяця на розрахунковий рахунок Орендодавця, або шляхом внесення коштів у касу Орендодавця.

5.3. Розмір орендної плати та інших платежів може переглядатися за письмовою вимогою Орендодавця або Орендаря.

5.4. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку (в розмірі місячної орендної плати), який зараховується, як плата за останній місяць оренди Приміщення.

5.5. Орендар має право вносити орендну плату наперед за будь-який строк у розмірі, що визначається на момент оплати.

5.6. Вартість комунальних та інших послуг не входить до орендної плати.

5.7. Усі витрати за користування комунальними та іншими послугами оплачуються Орендарем окремо, згідно виставлених рахунків Орендодавцем.

5.8. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату та інші платежі по Договору до дня повернення Приміщення та Майна за Актом прийому-передачі включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою та іншим платежам, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції (якщо такі передбачені цим Договором та діючим законодавством України).

5.9. Електроенергія та вода сплачується по лічильнику.

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENDOДАВЦЯ.

6.1. Орендодавець зобов'язаний:

- забезпечувати безперешкодне використання Орендарем Приміщення та майна, що орендується на умовах цього Договору;

- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

6.2. Орендодавець має право:

- контролювати наявність, стан використання Приміщення та майна Приміщення, переданого в оренду за цим Договором;

- виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання;

- здійснювати контроль за станом Приміщення та Майна шляхом візуального обстеження, але з обов'язковим попередженням Орендаря якнайменше за день до такого обстеження;

- припиняти надавати послуги, якщо виникла по ним заборгованість, попередивши Орендаря, не менш як за 3 дні до моменту припинення надання послуг.

7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENДАРЯ.

7.1. Орендар зобов'язаний:

- використовувати Приміщення, що орендується, виключно у відповідності до мети оренди, визначеної у п. 2.1 цього Договору;

- своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та платежі за надання послуг, тощо;

- забезпечувати збереження орендованого Приміщення та майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Приміщення та орендоване майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване майно та Приміщення в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки;

- дотримуватися протипожежних правил, а також правил користування тепловою та електричною енергією, не допускати перевантаження електромереж;

- здійснювати за власний рахунок поточний ремонт Приміщення та орендованого майна;

- не здійснювати без письмової згоди Орендодавця перебудову та перепланування Приміщення, зміну графіка роботи приміщення;

- надати Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напрямку використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором;

- у разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві, орендоване Приміщення та Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна;

- своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Приміщення;

- відшкодувати збитки Орендодавцю, заподіяні діяльністю або бездіяльністю Орендаря.

7.2. Орендар має право:

- використовувати орендоване Приміщення та майно в ній відповідно до його призначення та умов цього Договору;

- користуватися системами комунікацій, які знаходяться в Приміщенні, що орендується;

- здавати майно в суборенду лише за письмовою згодою Орендодавця;

- установлювати сигналізацію та інші системи охорони.

- оформляти та обладнати Приміщення, що орендується на власний розсуд.

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА ПОРУШЕННЯ ДОГОВОРУ.

8.1. У випадку порушення зобов'язання, що виникає з цього Договору (надалі Іменується "порушення Договору", Сторона несе відповідальність, визначену цим Договором та (або) чинним в Україні законодавством

8.1.1. Порушення Договору є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом цього Договору.

8.1.2. Сторона вважається невинуватою і не несе відповідальності за порушення договору, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів щодо належного виконання цього Договору.

8.2. За несвоєчасний розрахунок Орендар сплачує пеню Орендодавцю у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день розрахунку.

8.3. Орендар несе відповідальність перед третіми особами за завдання шкоди їх здоров'ю та майну в орендованому Приміщенні.

9. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

9.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

9.2. якщо відповідний спір не можливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного в Україні законодавства.

10. ДІЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір підписується між двома сторонами.

10.2. Цей Договір вважається укладеним і набирає чинності з моменту його підписання.

10.3. Строк цього Договору починає свій перебіг з 01 вересня 2022 року та закінчується 31 серпня 2023 року.

10.4. Закінчення строку цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.

10.5. Договір може бути розірваний на вимогу однієї із сторін Договору у разі невиконання іншою стороною обов'язків передбачених цим Договором.

10.6. Орендодавець чи Орендар має право розірвати цей Договір, попередивши іншу Сторону за один місяць наперед.

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА ПОРУШЕННЯ ДОГОВОРУ.

8.1. У випадку порушення зобов'язання, що виникає з цього Договору (надалі іменується "порушення Договору"), Сторона несе відповідальність, визначену цим Договором та (або) чинним в Україні законодавством.

8.1.1. Порушенням Договору є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом цього Договору.

8.1.2. Сторона вважається невинуватою і не несе відповідальності за порушення Договору, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів щодо належного виконання цього Договору.

8.2. За несвоєчасний розрахунок Орендар сплачує пеню Орендодавцю у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день не розрахунку.

8.3. Орендар несе відповідальність перед третіми особами за завдання шкоди їх здоров'ю та майну в орендованому Приміщенні.

9. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ.

9.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

9.2. Якщо відповідний спір не можливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного в Україні законодавства.

10. ДІЯ ДОГОВОРУ.

10.1. Цей Договір підписується між двома Сторонами.

10.2. Цей Договір вважається укладеним і набирає чинності з моменту його підписання.

10.3. Строк цього Договору починає свій перебіг з 01 вересня 2021 року та закінчується 31 серпня 2022 року.

10.4. Закінчення строку цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.

10.5. Договір може бути розірваний на вимогу однієї із сторін Договору у разі невиконання іншою стороною обов'язків передбачених цим Договором.

10.6. Орендодавець чи Орендар має право розірвати цей Договір попередивши іншу Сторону за один місяць наперед.

11. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ.

11.1. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства, а також застосовними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

11.2. Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків.

11.3. Додаткові угоди та додатки до цього Договору є його невід'ємними частинами і мають юридичну силу у разі, якщо вони укладені (складені) у тій самій формі, що й цей Договір.

11.4. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою у двох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу.

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Товариство з обмеженою відповідальністю

« Нікас Маркет»

19400, Україна, Черкаська обл.,

м. Корсунь-Шевченківський,

вул. Героїв Майдану, 7.

р/р №UA29 3808 0500 000000 26000610421

в АТ «Райффазен-Банк Аваль» МФО 380806

Собченко О.О.

ОРЕНДАР:

ФОП Коровник Альона Василівна

19402, Україна, Черкаська обл.,

м. Корсунь-Шевченківський,

вул. Льонченка, буд. 4, кв. 8

ІПН 3479611526

Коровник А.В.



АКТ ПРИЙОМУ-ПЕРЕДАЧІ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ ТА МАЙНА В ОРЕНДУ

Відповідно до умов договору оренди нежитлового приміщення №11 від «01» вересня 2022 року Товариство з обмеженою відповідальністю «Нікас Маркет» /Орендодавець/ передає, а фізична особа-підприємець Коровник Альона Василівна, яка діє на підставі запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань №: 2 009 000 0000 004910 від 17.02.2020 р. /Орендар/ приймає здане в оренду приміщення 200 квадратних метрів, що знаходиться за адресою: м. Корсунь-Шевченківський, вул. Героїв Майдану, будинок 7, 2 поверх.

Передане приміщення відповідає вимогам, які ставилися Орендареи.

Вказане нижче майно знаходиться в приміщенні та передається Орендареві в тимчасове користування разом з приміщенням згідно Договору:

№	Назва	Од.	Кіль-ть
1	Телевізор Kivi б/у	шт	3
2	Плейстейшен б/у з 3-ма навушниками, 4-ма джойстиками та 15 дисками з іграми	шт	2
3	Кавова машина Franke б/у з маленьким холодильником	шт	1
4	Холодильник б/у	шт	1
5	Посудомийна машина ВЕКО б/у	шт	1
6	Мийка б/у	шт	1
7	Лічильник води б/у	шт	1
8	Лічильник електроенергії б/у	шт	1
9	Вішалка б/у з лопатками для взуття	шт	1
10	Пеленальний столик б/у	шт	1
11	Стільчики для годування б/у	шт	2
12	М'які крісла-мішки б/у	шт	4
13	Скляні столи б/у	шт	5
14	Стільці плетені б/у	шт	20
15	Подушки для стільців б/у	шт	20
16	Полиця б/у - барна стійка	шт	1
17	Стіл з лавкою б/у	шт	2
18	Стільчики маленькі б/у	шт	2
19	Шезлонг б/у (іграшк.люльки)	шт	2
20	Штори в клітинку б/у	шт	6
21	Жалюзі б/у	шт	7
22	Панелі б/у	шт	2
23	Люстри б/у	шт	7
24	Декоративні лампочки б/у	шт	6
25	Полове покриття б/у	шт	1

26	М'яка оббивка стін велика б/у	шт	11
27	М'яка оббивка стін мала б/у	шт	6
28	М'яка оббивка колон б/у	шт	2
29	Дитячий заборчик б/у	шт	1
30	Дитячий басейн б/у	шт	1
31	Настільна гра футбол б/у	шт	1
32	Настільна гра хокей б/у	шт	1
33	Лабіринт б/у	шт	1
34	Дитяча кухня іграшкова б/у	шт	1
35	Батут б/у	шт	1
36	Надувний батут б/у	шт	1
37	Лампи дезінфекції	шт	2
38	Іграшки б/у	шт	43
39	Кондиціонер СН Купер з пультом	шт	2
40	Кондиціонер Дайкін	шт	2
41	Торгова скляна вітрина	шт	1
42	Роутер вай фай	шт	1
43	Дзеркало	шт	2
44	Унітаз	шт	2
45	Пісуар	шт	1
46	Умивальник	шт	2
47	Тримач туалетного паперу	шт	2
48	Тримач паперових рушників	шт	2
49	Ємність для рідкого мила	шт	2
50	Корзина для сміття	шт	4
51	Стільці пластикові розкладні	шт	6
52	Ключі	компл.	2

“01” вересня 2022 року

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Нікас Маркет»
19402, Україна, Черкаська обл.,
м. Корсунь-Шевченківський
вул. Героїв Майдану, буд. 7
р/р №UA293808050000000026000610421
в АТ «Райффайзен Банк Аваль» МФО 380806

ОРЕНДАР:

ФОП Коровник Альона Василівна
19402, Україна, Черкаська обл.,
м. Корсунь-Шевченківський
вул. Льонченка, буд. 4, кв. 8
ІПН 3479611526

Собченко О.О.

Коровник А.В.



Додаток Д

Оцінка вартості оренди за порівняльним методом

Тип нерухомості	Офісні приміщення	Торгівельні площі	Торгівельні площі
Адреса	Черкаська обл., м. Корсунь-Шевченківський, провулок Шухевича	Черкаська обл., м. Корсунь-Шевченківський, вулиця Шевченка	Черкаська обл., м. Корсунь-Шевченківський, вулиця Ярослава Мудрого
Розташування	центр міста	центр міста	центр міста
Ціна, грн за кв.м	188	150	125
Посилання	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/orenda-ofsnih-primschen-m-korsun-shevchenkivskiy-IDN1Nlt.html	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/orenda-torgovih-primschen-v-tts-unvermag-m-korsun-shevchenkivskiy-IDRHR8f.html	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/orenda-torgovogo-primschennya-v-tsentr-korsun-shevchenkivskiy-IDRHQPS.html
Оціночна вартість орендованого майна за 1 кв.м.			154 грн.

Додаток Е

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор
ТОВ "НІКАС МАРКЕТ"

Собченко О.О.

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор
ГО "Проти Корупції"

Путря О.О.

АКТ № ОУ-0000014
здачі-прийняття робіт (надання послуг)

Ми, представники Замовника ГО "Проти Корупції" _____, з одного боку,
та

представник Виконавця ТОВ "НІКАС МАРКЕТ", з іншого боку, склали цей акт про те, що
Виконавцем були проведені такі роботи (надані такі послуги) по договору № 01052022 від
01.05.2022:

- Оренда нежитлового приміщення 1 посл. 3973,33 гривень

Загальна вартість робіт (послуг) 3973,33 грн. (Три тисячі дев'яťсот сімдесят три гривні 33
копійки),

Сторони претензій одна до одної не мають.

Місце складання: м. Корсунь-Шевченківський

Від Виконавця*:

Від Замовника*:

* Відповідальний за здійснення господарської
операції і правильність її оформлення

4 Червня 2022 р.
ТОВ "НІКАС МАРКЕТ"
ЄДРПОУ 42333273, тел
0678459117
Р/р UA29380805000000026000610421 в АТ
"РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ" У М. КИЄВІ
ІПН 423332723144, номер свідоцтва

Адреса Черкаська обл.
м. Корсунь-Шевченківський
вул. Героїв Майдану, буд. 7

4 Червня 2022 р.
ГО "Проти Корупції"
ЄДРПОУ 39871953 тел
0975088893
ІПН, номер свідоцтва

Адреса 19402, черкаська обл.
м. Корсунь-Шевченківський,
вул. Маяковського, буд. 19

Додаток Є

Журнал-ордер і відомість по рахунку 70 Доходи від реалізації

ТОВ "НІКАС МАРКЕТ"

Журнал-ордер і Відомість по рахунку 70 Доходи від реалізаціїза
2022 р.

Субконто\	Поч.зал. Деб	Поч.Зал. Кред	64	79	Деб.Оборот	36	Кред. оборот	Кін.зал .Деб	Кін.зал. Кред.
01.01.2022			26 291,45	436 762,53	463 053,98	463 053,98	463 053,98		
Разом розгорнуте									
Разом			26 291,45	436 762,53	463 053,98	463 053,98	463 053,98		

Додаток Ж

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор
ТОВ "НІКАС МАРКЕТ"

Собченко О.О.

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор
ГО "Проти Корупції"

Путря О.О.

АКТ № ОУ-0000016 здачі-прийняття робіт (надання послуг)

Ми, представники Замовника ГО "Проти Корупції" _____, з одного боку, та представник Виконавця ТОВ "НІКАС МАРКЕТ", з іншого боку, склали цей акт про те, що Виконавцем були проведені такі роботи (надані такі послуги) по договору № 01052022 від 01.05.2022:

- Компенсація послуги за електроенергію	90 кВт*год	228,60	грн.
- Компенсація за вивіз сміття	1 посл	25,00	грн.
- Компенсація послуг за воду	1 м3	37,90	грн.
- Компенсація за обслуговування загальної площі	27 м2	208,44	грн.

Загальна вартість робіт (послуг) 499,94 грн.
Чотириста дев'яносто дев'ять гривень 94 копійки
Сторони претензій одна до одної не мають.

Місце складання: м. Корсунь-Шевченківський

Від Виконавця*:

* Відповідальний за здійснення господарської операції і правильність її оформлення

4 Червня 2022 р.
ТОВ "НІКАС МАРКЕТ"
ЄДРПОУ 42333273, тел
0678459117
Р/р UA29380805000000026000610421 в АТ
"РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ" у м. КИЄВІ
ІПН 423332723144, номер свідоцтва
Адреса Черкаська обл.

Від Замовника*:

4 Червня 2022 р.
ГО "Проти Корупції"
ЄДРПОУ 39871953 тел 0975088893
ІПН, номер свідоцтва

Адреса 19402, черкаська обл.
м. Корсунь-Шевченківський,
вул Маяковського, буд. 19

м. Корсунь-Шевченківський
вул. Героїв Майдану, буд. 7

Додаток 3

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор
ТОВ "НІКАС МАРКЕТ"

Собченко О.О.

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор
ГО "Проти Корупції"

Путря О.О.

АКТ № ОУ-0000014 здачі-прийняття робіт (надання послуг)

Ми, представники Замовника ГО "Проти Корупції" _____, з одного боку, та представник Виконавця ТОВ "НІКАС МАРКЕТ", з іншого боку, склали цей акт про те, що Виконавцем були проведені такі роботи (надані такі послуги) по довору № 01052022 від 01.05.2022:

- Компенсація послуги користування інтернетом	1 посл.	628,00	гривень
---	---------	--------	---------

Загальна вартість робіт (послуг) 628,00 грн. (Шістсот двадцять вісім гривень 00 копійок)
Сторони претензій одна до одної не мають.

Місце складання: м. Корсунь-Шевченківський

Від Виконавця*:

* Відповідальний за здійснення господарської операції і правильність її оформлення

4 Червня 2022 р.
ТОВ "НІКАС МАРКЕТ"
ЄДРПОУ 42333273, тел
0678459117
Р/р UA29380805000000026000610421 в АТ
"РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ" У М. КИЄВІ
ІПН 423332723144, номер свідоцтва

Адреса Черкаська обл.
м. Корсунь-Шевченківський
вул. Героїв Майдану, буд. 7

Від Замовника*:

4 Червня 2022 р.
ГО "Проти Корупції"
ЄДРПОУ 39871953 тел
0975088893
ІПН, номер свідоцтва

Адреса 19402, черкаська обл.
м. Корсунь-Шевченківський,
вул. Маяковського, буд. 19

Ім'я користувача:
Бухгалтерського обліку та консалтингу Степаненко ...

ID перевірки:
1015447884

Дата перевірки:
06.06.2023 09:45:36 EEST

Тип перевірки:
Doc vs Internet + Library

Дата звіту:
06.06.2023 09:57:57 EEST

ID користувача:
100005736

Назва документа: Чала Катерина Геннадіївна (КБР)

Кількість сторінок: 56 Кількість слів: 12024 Кількість символів: 92886 Розмір файлу: 252.36 KB ID файлу: 1015108148

13.1% Схожість

Найбільша схожість: 1.7% з джерелом з Бібліотеки (ID файлу: 1329649)

12% Джерела з Інтернету 390 Сторінка 58

9.41% Джерела з Бібліотеки 353 Сторінка 66

5.17% Цитат

Цитати 11 Сторінка 67

Не знайдено жодних посилань

0.9% Вилучень

Деякі джерела вилучено автоматично (фільтри вилучення: кількість знайдених слів є меншою за 8 слів та 0%)

0.51% Вилучення з Інтернету 31 Сторінка 68

0.89% Вилученого тексту з Бібліотеки 93 Сторінка 68

Модифікації

Виявлено модифікації тексту. Детальна інформація доступна в онлайн-звіті.

Замінені символи 11

Редакційна колегія:

Бондар М.І. – д.е.н., професор, декан факультету обліку та податкового менеджменту КНЕУ імені Вадима Гетьмана;

Коршикова Р.С. – к.е.н., доцент, в.о. завідувача кафедри бухгалтерського обліку та консалтингу КНЕУ імені Вадима Гетьмана;

Ловінська Л.Г. – д.е.н., професор, завідувач кафедри податкового менеджменту та фінансового моніторингу КНЕУ імені Вадима Гетьмана;

Петрик О.А. – д.е.н., професор, завідувач кафедри аудиту КНЕУ імені Вадима Гетьмана;

Бугай Н.О. – секретар, к.е.н., доцент кафедри аудиту КНЕУ імені Вадима Гетьмана.

Рекомендовано до видання
Науково-методичною радою КНЕУ імені Вадима Гетьмана
Протокол № 6 від 31 травня 2023 року

Облік, аналіз, аудит та оподаткування: сучасні концепції розвитку [Електронний О-17 ресурс]: Зб. матеріалів VIII Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції; 11 травня 2023 р. – К.: КНЕУ, 2023. – 287 с.
ISBN 978-966-926-373-5

У збірнику подано тези доповідей учасників VIII Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції «Облік, аналіз, аудит та оподаткування: сучасні концепції розвитку» (11 травня 2023 року). У матеріалах викладено низку питань, присвячених визначенню та обґрунтуванню сучасних напрямів розвитку обліку, аналізу, аудиту й оподаткування в умовах реалізації концепції сталого розвитку.

За точність викладу матеріалу та достовірність фактів, прізвищ, цитат відповідальними є автори тез.

УДК 657(082)

*Розповсюджувати та тиражувати
без офіційного дозволу КНЕУ заборонено*

З М І С Т

ТЕЗИ ДОПОВІДЕЙ ЗА НАПРЯМАМИ

Розділ 1. Актуальні проблеми розвитку теорії і практики бухгалтерського обліку та звітності

<i>Арполенко Л.О.</i>	Особливості обліку інвентаризації активів підприємства та контролю розрахунків за відшкодування завданих збитків.	8
<i>Барковець І.Ю.</i>	Напрями удосконалення обліку виробничих запасів підприємства.	10
<i>Бездушний В.І.</i>	Особливості методології складання консолідованої фінансової звітності.	12
<i>Беренич М.М.</i>	Проблеми організації обліку запасів на підприємстві.	14
<i>Білик К.Ю.</i>	Кредити банків в іноземній валюті та їх облік.	17
<i>Блаженко Є.О.</i>	Особливості облікової політики підприємства щодо основних засобів.	19
<i>Блінська Д.С.</i>	Основні проблеми обліку реалізації готової продукції.	21
<i>Бухарінова І.А.</i>	Сучасні тенденції автоматизації обліку основних засобів.	23
<i>Гаврилюк Х.К.</i>	Проблеми впровадження автоматизованих інформаційних систем у процеси бухгалтерського обліку.	25
<i>Гайдук А.Р.</i>	Ноу-хау: сутність та облікове забезпечення.	27
<i>Гірча Н.А.</i>	Організація обліку витрат на різних об'єктах будівництва.	30
<i>Гончарук А.С.</i>	Значення бухгалтерського обліку власного капіталу приватного акціонерного товариства в сучасних умовах економіки.	32
<i>Гребенюк А.Г.</i>	Особливості обліку оплати праці в умовах воєнного стану.	34
<i>Грицюк І.Г.</i>	Особливості обліку електронних грошей.	36
<i>Гурняк А.О.</i>	Актуальні питання амортизації необоротних активів підприємства.	38
<i>Денисенко Т.С.</i>	Порівняльний аналіз складання фінансових звітів за різними стандартами: ЗПБО США (US GAAP) та МСФЗ (IFRS).	41
<i>Єлькін В.О.</i>	Стан та проблематика податкового механізму акцизного податку.	43
<i>Канельська А.В.</i>	Фінансові результати діяльності підприємств: їх стан та чинники впливу при воєнному стані.	45
<i>Клігунова А.А.</i>	Порядок створення та обліку резерву сумнівних боргів як елемент облікової політики підприємства.	47
<i>Князева О.О.</i>	Інформаційно-аналітичне забезпечення оцінювання ефективності роботи працівників підприємства.	50
<i>Коряк А.С.</i>	Функції бухгалтерського обліку: сутність та вимоги.	52
<i>Костенко А.С.</i>	Проблеми визнання, оцінки та обліку дебіторської заборгованості.	54
<i>Кравченко Б.О.</i>	Бухгалтерсько-правовий аспект торгівлі в інтернет-магазині.	56
<i>Кривенко Т.С.</i>	Особливості формування фінансових результатів сільськогосподарських підприємств.	58
<i>Лавриненко Ю.С.</i>	Штучний інтелект: особливості впровадження в практику інформаційного забезпечення управління.	60
<i>Лях А.С.</i>	Нематеріальні активи: економічна сутність та класифікація.	63
<i>Макаревіська В.В.</i>	Особливості обліку основних засобів в умовах воєнного стану.	65
<i>Містюк М.О.</i>	Підходи щодо відображення інформації про працю та її оплату в обліковій політиці підприємства.	67

<i>Петренко О.М.</i>	Удосконалення організації обліку використання транспортних засобів на підприємстві	69
<i>Прохоренко І.І.</i>	Визнання доходів і витрат основної діяльності підприємства, особливості їх відображення в обліку	72
<i>Свиридюк А.В.</i>	Порядок оцінки ступеня завершеності операцій з надання послуг як елемент облікової політики підприємства.	74
<i>Священко К.В.</i>	Облік відшкодуванням завданих збитків в умовах воєнного часу.	76
<i>Сергеев А.М.</i>	Актуальні проблеми бухгалтерського обліку та звітності в часи активного розвитку світової економіки.	78
<i>Солуян Т.Г.</i>	Проблеми організації обліку поточних фінансових інвестицій на підприємстві.	80
<i>Стародуб І.П.</i>	Система обліку запасів підприємства та шляхи її удосконалення.	82
<i>Стріляна Я.О.</i>	Особливості обліку грошових коштів зарахованих через POS-термінал.	84
<i>Чала К.Г.</i>	Вдосконалення НП(С)БО 14 «Оренда» на основі вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності.	85

Розділ 2. Бізнес-консалтинг та аутсорсинг в бухгалтерському обліку

<i>Дорошенко А.В.</i>	Ефективне використання послуг бізнес-консалтингу та аутсорсингу для оптимізації бухгалтерського обліку в малих та середніх підприємствах.	88
<i>Козуб О.Ю.</i>	Застосування бухгалтерського аутсорсингу в контексті HR-технологій.	90
<i>Корнієнко Р.Я.</i>	Аутсорсинг в бухгалтерському обліку.	92
<i>Юсюк А.М.</i>	Вплив аутсорсингу бухгалтерського обліку на фінансову діяльність та результативність підприємств.	94

Розділ 3. Системи і методи управлінського обліку та фінансового менеджменту

<i>Буз А.О.</i>	Перспективи координації екологічного та стратегічного управлінського обліку.	97
<i>Бузевич Г.І.</i>	Нормування адміністративних витрат в управлінському обліку.	100
<i>Котвіцька М.В.</i>	Проблеми калькулювання собівартості готової продукції.	103
<i>Матковська А.С.</i>	Удосконалення аналітичної складової управлінського обліку основних засобів в науково-виробничих центрах стандартизації, метрології та сертифікації України.	105
<i>Скосирєва М.А.</i>	Проблеми управління власним капіталом.	107
<i>Слободян Т.А.</i>	Методи управлінського обліку та їх характеристика.	109

Розділ 4. Податковий менеджмент та фінансовий моніторинг в управлінні державою і підприємством

<i>Аксюк А.О.</i>	Дотримання умов надання тарифних преференцій при митному оформленні.	112
<i>Валькова Ю.Г.</i>	Податковий менеджмент податку на прибуток.	114
<i>Діденко І.В.</i>	Вплив виробничих запасів як невід'ємного елементу облікової політики на податкове навантаження підприємства.	116
<i>Hordiienko D.O.</i>	Analysis and optimization of the tax burden on the payroll fund.	119
<i>Грабовська М.В.</i>	Вплив запасів на податкове навантаження агропідприємства.	121
<i>Ковальова А.В.</i>	Амортизація основних засобів як інструмент впливу на величину податку на прибуток підприємств.	123
<i>Круглий В.В.</i>	Особливості оподаткування суб'єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб.	125

*студентка ф-ту ОПМ, 4 курсу, спец. 071 «Облік і оподаткування»,
Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана
Науковий керівник — Коршикова Р.С. — к.е.н., в.о. завідувача
кафедри бухгалтерського обліку та консалтингу*

ВДОСКОНАЛЕННЯ НП(С)БО 14 «ОРЕНДА» НА ОСНОВІ ВИМОГ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТИВ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

В умовах глобалізації світової економіки українські стандарти бухгалтерського обліку поступово наближаються до міжнародних, зберігаючи при цьому свої особливості. Оскільки з 1 січня 2019 року почав діяти оновлений МСФЗ 16 «Оренда», то це мало призвести і до змін відповідного національного стандарту.

Нова редакція НП(С)БО 14 «Оренда» [1] була затверджена наказом Міністерством фінансів України «Про внесення змін до деяких нормативно-правових актів Міністерства фінансів України з бухгалтерського обліку» від 28.12.2022 р. № 468 [1]2 і набула чинності з 07.02.2023 р. Насамперед, в ній з'явилися такі нові терміни як «валова інвестиція в оренду», «гарантійна ліквідаційна вартість», «первісні прямі витрати», «чиста інвестиція в оренду» та «припустима ставка відсотка в оренді». Але при цьому в оновленій редакції національного стандарту не відмовилися від застосування і орендарем, і орендодавцем подвійної моделі обліку оренди: моделі фінансової оренди та моделі операційної оренди. Хоча у визначення сутності цих моделей були внесені деякі уточнення.

Так, операційна оренда - оренда, що не передбачає передачу орендарю всіх ризиків та вигід, пов'язаних із правом власності на об'єкт оренди. Облік доходу в орендодавця визначається як і раніше - на прямолінійній основі протягом строку оренди або з урахуванням способу одержання економічних вигід, пов'язаних із використанням об'єкта операційної оренди. Проте, понесені орендодавцем прямі витрати, безпосередньо пов'язані з укладенням договору про операційну оренду (витрати, пов'язані з переговорами, юридичні послуги), збільшують балансову вартість орендованого активу та визнаються витратами протягом строку оренди. Раніше ж такі витрати визнавалися витратами того звітного періоду, в якому вони мали місце.

Фінансова оренда являє собою оренду, що передбачає передачу орендарю всіх ризиків та вигід, пов'язаних із правом користування та володіння активом. Слід зазначити, що ознаки цього виду оренди в оновленому НП(С)БО 14 майже не змінилися, хоча деякі з них було вилучено, наприклад, орендар може продовжити оренду активу за плату, значно нижчу за ринкову орендну плату; оренда може бути припинена орендарем, який відшкодовує орендодавцю його втрати від припинення оренди та доходи/ втрати від змін справедливої вартості об'єкта оренди на кінець

терміну оренди належать орендарю. Проте в цілому, можна констатувати, що сутність фінансової оренди збережено.

Аналогічно, методика обліку оренди у орендаря після оновлення національного стандарту не змінилася: орендар має визнати необоротний актив та довгострокове зобов'язання з оренди за найменшою з двох оцінок — справедливою вартістю майна чи за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів на початок оренди, а також відобразити податкові зобов'язання з ПДВ, якщо він є платником ПДВ.

До внесення змін орендодавець відображав у бухгалтерському обліку наданий у фінансовому оренду об'єкт як дебіторську заборгованість орендаря в сумі мінімальних орендних платежів і негарантованої ліквідаційної вартості за мінусом фінансового доходу, що підлягає отриманню, з визнанням іншого доходу. Розподіл фінансового доходу між звітними періодами протягом строку оренди здійснювався із застосуванням орендної ставки відсотка на залишок дебіторської заборгованості орендаря на початок звітного періоду. Фінансовим доходом орендодавця є різниця між валовою інвестицією в оренду та чистою інвестицією в оренду. Цей дохід орендодавець визнає протягом строку оренди на основі графіка, що відображає незмінну періодичну ставку прибутковості на чисті інвестиції орендодавця в оренду. Згідно з оновленою редакцією НП(С)БО 14 орендодавець відображає в бухгалтерському обліку наданий у фінансову оренду об'єкт як дебіторську заборгованість орендаря за сумою чистої інвестиції в оренду та визнає дохід і витрати, пов'язані з цією операцією.

Таким чином, в оновленому варіанті НП(С)БО 14 було додано нові терміни, а деякі було уточнено. Встановлено, що орендодавець збільшує балансову вартість орендованого активу на суму понесених ним первісних прямих витрат, що безпосередньо пов'язані з укладенням договору про операційну оренду та в подальшому визнає їх витратами протягом строку оренди на такій самій основі, як і дохід від оренди. В цілому ж сутність фінансової та операційної оренди з метою її обліку для орендодавця та орендаря не змінилася, що не зовсім корелює з вимогами міжнародних стандартів фінансової звітності. Отже, роботу над вдосконаленням змісту НП(С)БО 14 доцільно продовжити.

Список використаних джерел

1. Оренда : національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 10 «Оренда» : затв. наказом Міністерства фінансів України від 28.07.2000 р. № 181. Дата оновлення: 19.01.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 26.04.2022).
2. Про внесення змін до деяких нормативно-правових актів Міністерства фінансів України з бухгалтерського обліку: наказ Міністерства фінансів України від 28.12.2022 р. № 468. Дата оновлення: 19.01.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0146-23#Text> (дата звернення: 27.04.2023).