

## BASIC ELEMENTS OF LEASE RELATIONS

*Sativaldieva Gulchehra Khudaiberdievna*

*Andijan State Technical Institute*

*Senior Lecturer at the Department of Accounting and Management*

**Abstract:**The article is devoted to the essence of leases, their classification and features of accounting for financial leases in accordance with the international standard IFRS 16 "Leases", as well as problems associated with the accounting and evaluation of leased assets.

**Key words:**Lease, long-term lease, short-term lease, lease objects, lease subjects, lease relations, tenant, landlord, lease agreement, lease payments.

На сегодняшний день аренда является важной составляющей частью инвестиционной политики предприятий многих стран. От того насколько распространены и развиты арендные отношения можно дать оценку экономическому развитию страны, так как она является одним из своеобразных показателей экономического состояния государства.

Today, rent is an important part of the investment policy of enterprises in many countries. The extent to which rental relations are widespread and developed can be used to assess the economic development of the country, since it is one of the unique indicators of the economic state of the state.

Сущность аренды заключается в том, что арендодатель предоставляет арендатору во временное владение и пользование свое собственное имущество за определенную плату как в течение срока действия договора аренды, так и до и после его действия (по действующей аренде). Для того чтобы охарактеризовать сущность аренды, необходимо рассмотреть основные элементы арендных отношений: объекты аренды, субъекты аренды, договор аренды.

The essence of the lease is that the lessor provides the lessee with temporary possession and use of his own property for a certain fee both during the term of the lease agreement and before and after its validity (under the current lease). In order to characterize the essence of lease, it is necessary to consider the main elements of lease relations: lease objects, lease subjects, lease agreement.

Объектами аренды могут выступать:

- земельные участки и другие обособленные природные объекты;
- предприятия и другие имущественные комплексы;

- здания, сооружения, оборудование;
  - транспортные средства;
  - другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.
- Lease objects can be:
- • land plots and other isolated natural objects;
  - • enterprises and other property complexes;
  - • buildings, structures, equipment;
  - • vehicles;
  - • other things that do not lose their natural properties during use.
  - .

При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Субъектами арендных отношений (сторонами договора аренды) в соответствии с национальным стандартом бухгалтерского учёта №6 «Учёт аренды» и международного стандарта финансовой отчётности №16 «Аренда», выступают:

In the absence of this data in the contract, the condition regarding the object to be leased is considered not agreed upon by the parties, and the corresponding contract is not considered concluded.

The subjects of lease relations (parties to the lease agreement) in accordance with national accounting standard No. 6 "Lease Accounting" and international financial reporting standard No. 16 "Lease" are:

- Арендодатель - собственник имущества или лицо, уполномоченное собственником или законом, сдавать имущество в аренду.
- Арендатор - лицо, которое получает во временное владение и пользование имущество.

В качестве арендодателя могут выступать: юридические и физические лица, организации, за которыми арендуемое имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Lessor - the owner of the property or a person authorized by the owner or law to lease the property.

- Lessee - a person who receives property for temporary possession and use.

The following may act as a lessor: legal entities and individuals, organizations to which the leased property is assigned with the right of economic management or operational management

Два наиболее распространенных вида аренды в бухгалтерском учете – это операционная и финансовая аренда. Однако стоит отметить, что в соответствии с МСФО все виды аренды рассматриваются как финансовые. Для того чтобы классифицировать аренду как финансовую, необходимо выполнить по крайней мере одно из следующих условий:

The two most common types of leases in accounting are operating and finance leases. However, it is worth noting that, in accordance with IFRS, all types of leases are considered as finance leases. In order to classify a lease as a finance lease, at least one of the following conditions must be met:

- Передача права собственности: Право собственности на актив с правом пользования переходит от арендодателя к арендатору к концу срока аренды.
- Выгодный вариант покупки: арендатору предоставляется возможность приобрести актив по цене ниже его справедливой рыночной стоимости на будущую дату (обычно в конце срока аренды). Этот вариант определяется в начале срока аренды.
  - • Transfer of ownership: Ownership of a right-of-use asset passes from the lessor to the lessee at the end of the lease term.
  - • Buy Option: The lessee is given the option to purchase the asset for less than its fair market value at a future date (usually the end of the lease term). This option is determined at the beginning of the lease term.
- Срок аренды: Срок аренды составляет не менее 75% от срока полезного использования актива. В течение этого срока срок аренды не подлежит расторжению.
- Приведенная стоимость: чистая приведенная стоимость минимальных арендных платежей, требуемых по договору аренды, практически полностью превышает (по крайней мере, на 90%) справедливую стоимость базового актива на начало срока аренды.
  - Lease term: The lease term is at least 75% of the useful life of the asset. During this period, the rental period cannot be terminated.
  - • Present value: The net present value of the minimum lease payments required under the lease exceeds substantially (by at least 90%) the fair value of the underlying asset at the beginning of the lease term.
- Безальтернативное использование: базовый актив носит специализированный характер, и ожидается, что в конце срока аренды у него не будет альтернативного использования. Любой другой вид аренды называется операционной арендой.

В соответствии с требованиями МСФО, если аренда классифицирована как финансовая, то арендодателю необходимо списать имущество со своего баланса. • No Alternative Use: The underlying asset is of a specialized nature and is not expected to have any alternative use at the end of the lease term. Any other type of lease is called an operating lease.

In accordance with IFRS requirements, if a lease is classified as a finance lease, then the lessor must write off the property from its balance sheet.

Арендатор должен учесть ценности у себя. Актив может остаться на балансе арендодателя по соглашению участников. В этом случае арендатор будет учитывать такое имущество на забалансовом счете. Рассмотрим, что изменилось в отчетности после внедрения стандарта МСФО 16 «Аренда». Порядок учёта финансовой аренды арендатором по МСФО 16 «Аренда»:

The tenant must take into account his own valuables. The asset may remain on the lessor's balance sheet by agreement of the participants. In this case, the lessee will account for such property in an off-balance sheet account. Let's look at what has changed in reporting after the implementation of the IFRS 16 Leases standard. The procedure for accounting for finance leases by a lessee under IFRS 16 "Lease":

Первоначальное признание. В начале срока аренды арендатору нужно показать на своем балансе поступившие активы и образовавшиеся обязательства. В общем случае имущество оценивают по справедливой стоимости. Если она окажется больше дисконтированной суммы минимальных арендных платежей, в учете делают запись на сумму арендной платы.

Initial recognition. At the beginning of the lease period, the lessee needs to show on its balance sheet the assets received and the resulting liabilities. In general, property is measured at fair value. If it turns out to be more than the discounted amount of the minimum rental payments, an entry is made in the accounting for the amount of the rental payment.

То есть, имущество отражают по наименьшей из двух оценок (принцип консерватизма). Дисконтированную стоимость минимальных арендных платежей определяют на основе процентной ставки, заложенной в аренду. В большинстве случаев арендатору она не известна. Тогда нужно использовать процентную ставку банковского кредита, график платежей по которому соответствовал бы условиям договора аренды. That is, property is reflected at the lower of two estimates (the principle of conservatism). The present value of the minimum lease payments is determined based on the interest rate included in the lease. In most cases, the tenant does not know it. Then you need to use the interest rate of a bank loan, the payment schedule for which would correspond to the terms of the lease agreement.

Если дисконтированная стоимость минимальных арендных платежей окажется меньше справедливой цены имущества, ее необходимо увеличить до значения последней. Все первоначальные расходы арендатора войдут в сумму, по которой он примет имущество к учету.

- Учет расходов. По правилам МСФО траты арендатора в основном состоят из двух компонентов: амортизации арендованного актива и расходов по процентам. If the discounted value of the minimum rental payments is less than the fair price of the property, it must be increased to the latter value. All initial expenses of the tenant will be included in the amount at which he will accept the property for accounting.

- Cost accounting. According to IFRS rules, the lessee's expenses mainly consist of two components: depreciation of the leased asset and interest expense.

Согласно МСФО арендатор должен амортизировать арендованные активы по правилам, которые он применяет для аналогичного имущества. При этом установить

ускоренную амортизацию он не может. Расходы по процентам за пользование арендованным имуществом отражают в отчетности на основе метода эффективной процентной ставки аналогично процентам по долгосрочным обязательствам компании.

According to IFRS, the lessee must depreciate leased assets according to the rules that it applies to similar property. However, he cannot establish accelerated depreciation. Interest expense for the use of leased property is reported using the effective interest method, similar to interest on the company's long-term liabilities.

Учёт финансовой аренды по МСФО 16 «Аренда» арендодателем осуществляется следующим образом.

- Первоначальное признание. Если арендодатель не является производителем или дилером сдаваемого в аренду имущества, то при передаче актива ему нужно признать в своем балансе «дебиторскую задолженность». Правила ее оценки такие же, как и для задолженности арендатора: общую сумму нужно показать по номинальной величине. Также необходимо ввести дополнительный счет для учета будущего процентного дохода. В итоге баланс будет содержать текущую стоимость задолженности. Таковы требования МСФО.

Accounting for finance leases under IFRS 16 “Lease” by the lessor is carried out as follows.

- Initial recognition. If the lessor is not the manufacturer or dealer of the rental property, then when the asset is transferred to the lessor, it must recognize an “accounts receivable” on its balance sheet. The rules for its assessment are the same as for the tenant's debt: the total amount must be shown at nominal value.

- Признание дохода. При учете по международным стандартам и арендодатель, и арендатор должны отражать доходы по процентам в течение всего срока договора аренды. Причем им необходимо делать это систематически и рационально. Норму постоянной прибыли распределяют между чистыми неоплаченными инвестициями арендодателя в аренду.

- Income recognition. Under international accounting standards, both the lessor and the lessee must record interest income over the entire term of the lease. Moreover, they need to do this systematically and rationally. The constant rate of return is allocated to the lessor's net outstanding investment in the lease.

Последние представляют собой разницу между номинальной суммой задолженности и величиной неполученного еще процентного дохода.

Операции аренды представляют собой многогранные и сложные сделки со значительным количеством различных условий, их учетное отражение связано с порядком учета многих других операций и учетных объектов. The latter represent the difference between the nominal amount of debt and the amount of interest income not yet received.

Lease transactions are multifaceted and complex transactions with a significant number of different conditions; their accounting reflection is related to the accounting procedure for many other transactions and accounting objects.

В условиях рынка в связи с разнообразием хозяйственных операций, связанных с арендными отношениями, перед бухгалтерами стоят ряд нерешенных вопросов по учету и отнесению расходов по аренде на соответствующие счета расходов.

In market conditions, due to the variety of business transactions associated with rental relations, accountants face a number of unresolved issues regarding the accounting and attribution of rental expenses to the appropriate expense accounts.

В заключение нужно сказать, что в нашей стране в условиях рыночной экономики арендные операции выходят на качественно новый уровень, то есть арендные сделки все в большей степени становятся разнообразными похожими на подобные операции в экономически развитых странах мира. In conclusion, it must be said that in our country, in a market economy, rental transactions are reaching a qualitatively new level, that is, rental transactions are increasingly becoming diverse and similar to similar transactions in economically developed countries of the world.

Нужно отметить, что достоверный учет арендных отношений создает возможности для объективного отражения результатов использования предприятиями объектов аренды.

It should be noted that reliable accounting of rental relations creates opportunities for an objective reflection of the results of the use of leased objects by enterprises

**Literature:**

1. Kunduzova, K. I. (2021). The Content of Taxes and Their Importance in Society. International Journal on Orange Technologies, 3(9), 117-119.
2. Atabaeva, Z. A., & Khojaev, A. S. (2020). Investment activity and analysis of investment projects. Theoretical & Applied Science, (5), 714-720.
3. Ya.V.Sokolov and T.O.Terentyeva – “Social and psychological aspects of accounting activities in a market economy”, article, B study.net.
4. International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 “Lease”.