

## АНАЛИТИЧЕСКИЕ ПРОЦЕДУРЫ ПРИ АУДИТОРСКОЙ ПРОВЕРКЕ ОПЕРАЦИЙ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

Е.А. Кириченко, С.В. Селютина

*ГОУ ВПО «Тамбовский государственный технический университет», г. Тамбов*

**Ключевые слова и фразы:** аудит; аналитические процедуры; договор аренды.

**Аннотация:** Описаны аналитические процедуры, применяемые в ходе аудиторской проверки арендных операций, количественные и качественные критерии оценки эффективности использования арендованного имущества.

В федеральном стандарте № 15 «Понимание деятельности аудируемого лица» от аудитора требуются знания о деятельности проверяемого предприятия в объеме, достаточном для выявления и понимания событий, хозяйственных операций и методов работы, которые, в соответствии с профессиональным суждением аудитора, могут оказать существенное влияние на финансовую отчетность, либо на подходы к аудиту, либо на аудиторское заключение.

На мнение аудитора может повлиять, например:

- факт аффилированности проверяемого предприятия с третьими лицами и осуществление операций, которые могут мотивироваться не только обычными деловыми отношениями, но и, например, распределением прибыли с целью ухода от налогообложения или мошенничеством. Такие операции часто осуществляются без видимой причины с точки зрения логики бизнеса (ФСАД № 9);
- сомнение в применимости допущения непрерывности деятельности, которое может возникнуть в том случае, если предприятие систематически осуществляет неэффективные, убыточные хозяйственные операции (ФСАД № 11);
- высокая вероятность появления существенных искажений в финансовой отчетности в результате ошибок и недобросовестных действий, на что могут указывать факторы риска (ФСАД № 13).

Несмотря на то, что мнение аудитора, выраженное в аудиторском заключении, не должно восприниматься пользователями как подтверждение эффективности ведения дел руководством проверяемого предприятия (ФСАД № 1), аудитор выполняет оценку эффективности отдельных хозяйственных операций и собирает доказательства для обоснования своего суждения.

Аудиторские доказательства получают в результате проведения тестов средств внутреннего контроля и процедур проверки по существу, которые включают детальные тесты, оценивающие правильность отражения операций и остатка средств на счетах бухгалтерского учета и аналитические процедуры (ФСАД № 5).

Аналитические процедуры представляют собой анализ и оценку полученной аудитором информации, исследование важнейших финансовых и экономических показателей проверяемого предприятия с целью выявления необычных и (или) неправильно отраженных в бухгалтерском учете хозяйственных операций, выявление причин таких ошибок и искажений.

В соответствии с федеральным стандартом № 20 «Аналитические процедуры», эти процедуры используются в качестве аудиторских процедур проверки по существу, когда их применение может быть более эффективным, чем проведение детальных тестов операций и остатков по счетам бухгалтерского учета с целью снижения риска необнаружения в отношении конкретных предпосылок подготовки финансовой отчетности.

Предприятия часто вместо покупки собственных основных средств предпочитают их арендовать. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). Преимуществом такого решения является то, что нет необходимости в начальных крупных

инвестициях, не надо изыскивать собственные или заемные средства. К тому же у арендатора есть право использования имущества без обременительных обязанностей собственника.

Аудитор может использовать аналитические процедуры для оценки количественного эффекта принятия одного из вариантов: покупка или аренда основных средств.

При анализе будем исходить из следующих допущений:

– объекты основных средств, которые можно приобрести в собственность или арендовать, являются идентичными, т.е. обладают одинаковыми свойствами и дают один и тот же полезный результат (продукцию);

– доход от использования объектов основных средств, находящихся в собственности, равен доходу от использования арендованных основных средств.

Таким образом, решение зависит от величины расходов, связанных с использованием собственных основных средств и арендованных основных средств. Если  $S_1$  – величина расходов при использовании собственных основных средств, а  $S_2$  – величина расходов при использовании арендованных основных средств, то при соотношении  $S_1 > S_2$  предприятию выгоднее использовать арендованные основные средства. Напротив, если  $S_1 < S_2$ , предприятию выгоднее использовать собственные основные средства.

На величины  $S_1$  и  $S_2$  влияет много факторов, в частности, величина арендной платы и динамика ее изменения, первоначальная стоимость объекта основных средств, необходимость привлечения кредита и т.п.

Таблица 1

**Факторы, влияющие на величину расходов, связанных с использованием основных средств**

Наименование фактора	Обозначение фактора	Ограничения
Сумма арендной платы, начисленная (уплаченная) за первый период (год)	$A$	
Темп прироста арендной платы	$i$	
Первоначальная стоимость объекта основных средств	$C$	
Сумма кредита, привлеченного для приобретения объекта основных средств,	$kC$	$k \leq 1$
Ставка процентов по кредиту (за год)	$p$	
Срок кредита (лет)	$m$	
Размер одного денежного платежа за счет собственных средств предприятия	$D$	
Общее количество платежей	$j$	$j \geq 1$ , причем $jD = (1-k)C$
Период времени, в течение которого осуществляются платежи	$u$	
Ставка процентов по депозиту (альтернативный вариант использования денежных средств)	$r$	
Срок полезного использования объекта	$n$	
Количество периодов (лет) фактического использования объекта основных средств,	$t$	$t \leq n$
Выручка от продажи объекта в конце срока фактического использования,	$L$	$L \geq 0$
Сумма налога на имущество за срок фактического использования объекта основных средств	$0,022C \left( t - \frac{t^2}{2n} \right)$	

В табл. 1 перечислены факторы, которые мы будем принимать в расчет при проведении анализа, а также условные обозначения этих факторов.

Предположим, что сумма арендной платы, начисленная за один период, полностью уплачивается в этом же периоде. Арендная плата каждый год может увеличиваться (это разрешается ст. 614 ГК РФ).

При приобретении объекта основных средств в договоре поставки могут быть предусмотрены различные условия, например, предварительная оплата или рассрочка платежа. Для приобретения основных средств могут быть использованы как собственные денежные средства предприятия, так и заемные средства. По кредиту начисляются простые проценты, ставка процентов по кредитному договору не изменяется, а основная сумма кредита может возвращаться одним или несколькими платежами. Проценты начисляются на оставшуюся сумму задолженности по кредиту.

Количество лет фактического использования объекта одинаково и при аренде, и при приобретении в собственность. В конце срока фактического использования объект основных средств, находившийся в собственности предприятия, может быть продан третьим лицам за определенную сумму.

Такие расходы, как расходы на ремонт объектов или страхование, мы рассматривать не будем, так как они могут присутствовать как при аренде основных средств, так и при приобретении их в собственность, а транспортный налог и земельный налог будем считать несущественными.

Общая сумма выплат по аренде за весь период фактического использования объекта основных средств составит:

$$S_2 = \sum_1^t A^{(1+i)(t-1)} \quad (1)$$

Денежные платежи при приобретении объекта основных средств в собственность будут состоять из:

- платежей поставщику (продавцу) объекта, если основные средства приобретались за счет собственных денежных средств;
- возврата основной суммы кредита (займа), если основные средства приобретались за счет заемных средств и выплат процентов по кредитам (займам);
- налога на имущество.

Таким образом, общая сумма выплат составит:

$$S_1 = \sum_1^j D_j + \sum_1^m k(C_m + (C - C_{m-1})pm) + 0,022 C \left( t - \frac{t^2}{2n} \right) \quad (2)$$

Собственный объект основных средств может быть продан на сторону, если предприятие сочтет его дальнейшую эксплуатацию нецелесообразной. Тогда сумма выручки от продажи объекта уменьшит расходы:

$$S_1 = \sum_1^j D_j + \sum_1^m k(C_m + (C - C_{m-1})pm) + 0,022 C \left( t - \frac{t^2}{2n} \right) - L \quad (3)$$

Так как исследуемый период может быть весьма продолжительным, то необходимо провести дисконтирование денежных выплат. В качестве коэффициента дисконтирования примем ставку по депозитным денежным вкладам. Тогда формула (1) будет выглядеть следующим образом:

$$S_2 = \sum_1^t \frac{A^{(1+i)(t-1)}}{(1+r)^t} \quad (4)$$

Формула (2) примет вид:

$$S_1 = \sum_1^j \frac{D_j}{(1+r)^j} + \sum_1^m \frac{k(C_m + (C - C_{m-1})pm)}{(1+r)^m} + \sum_1^t \frac{0,022 C \left( 1 - \frac{2t-1}{2n} \right)}{(1+r)^t} \quad (5)$$

Формула (3) соответственно:

$$S_1 = \sum_1^J \frac{D_f}{(1+r)^f} + \sum_1^m \frac{k(C_m + (C - C_{m-1})^{pm})}{(1+r)^m} + \sum_1^t \frac{0,022 C \left(1 - \frac{2f-1}{2n}\right)}{(1+r)^f} - \frac{L}{(1+r)^T}. \quad (6)$$

Предположим, что объект приобретен за счет собственных средств предприятия, оплата произведена в момент покупки. Тогда приобретение объекта в собственность, как альтернатива аренде, может быть более выгодна при условии, что:

$$D + \sum_1^t \frac{0,022 C \left(1 - \frac{2f-1}{2n}\right)}{(1+r)^f} - \frac{L}{(1+r)^T} \leq \sum_1^t \frac{A^{(1+r)(k-1)}}{(1+r)^f}. \quad (7)$$

Другими словами, величина первоначальной стоимости объекта вместе с налогом на имущество, который будет начислен за срок нахождения в собственности, за вычетом стоимости продажи должна быть меньше общей суммы арендных платежей за такой же период времени.

Однако при оценке эффективности арендных операций аудитор должен учитывать не только количественные, но и качественные параметры.

Необходимо учесть, в каких отношениях находятся арендатор и арендодатель. Если они независимы, то в определенный момент арендодатель может утратить интерес к сохранению экономических отношений и потребовать расторжения договора. Если срок действия договора является неопределенным, то в соответствии со ст. 610 ГК РФ арендодатель должен предупредить арендатора за 1 месяц в случае аренды движимого имущества и за 3 месяца в случае аренды недвижимого имущества, если договором не было предусмотрено иное.

Если договор заключен на определенный срок, то у арендодателя есть возможности для досрочного расторжения такого договора в одностороннем порядке (ст. 619 ГК РФ). Основаниями такого расторжения являются нарушения условий договора арендатором, например:

- использование имущества с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями;
- арендатор должен использовать имущество таким образом, чтобы вернуть его арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором. Если действия (или бездействие) арендатора существенно ухудшают имущество, это является основанием для досрочного расторжения договора аренды;
- нарушение обязательства по своевременному внесению арендной платы также является основанием досрочного прекращения договора, если такая просрочка арендных платежей имела место подряд 3 раза и более;
- если договором, законом или иными правовыми актами установлено, что проведение капитального ремонта является обязанностью арендатора (п. 1 ст. 616 ГК), то просрочка в проведении капитального ремонта является одним из оснований досрочного прекращения договора аренды по требованию арендодателя.

Стороны могут самостоятельно установить в договоре и иные основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя, поскольку это право им дает п. 1 ст. 450 ГК.

Часто договор аренды оформляется на срок менее одного года, чтобы избежать государственной регистрации. Однако при заключении договора на новый срок арендодатель может потребовать существенного увеличения суммы арендной платы, что может быть неприемлемым для арендатора.

Таким образом, арендатор может быть поставлен перед фактом, что с определенного момента времени он не сможет пользоваться тем или иным имуществом и это обстоятельство может создать проблемы для продолжения непрерывной деятельности арендатора. В табл. 2 приведен пример оценки влияния расторжения договора аренды на вероятность прекращения непрерывной деятельности арендатора.

**Оценка влияния расторжения договора аренды на вероятность прекращения непрерывной деятельности арендатора**

Возможность арендовать идентичный (аналогичный) объект Значимость объекта для обеспечения деятельности предприятия	Исключена	Можно, но потребуются время на поиск подходящего варианта или придется больше платить	Без затруднений на сходных условиях
Без объекта деятельность невозможна	очень высокая	высокая	средняя
Возникнут проблемы: снижение качества, рост трудоемкости, необходимость передать часть операций другим предприятиям – рост расходов	высокая	средняя	низкая
Серьезных проблем не ожидается	средняя	низкая	очень низкая

Договор аренды может стать обременительным и для арендатора. Например, досрочное прекращение пользования имуществом до прекращения в установленном порядке действия договора аренды не является основанием для прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы (ст.614 ГК РФ).

Если предприятие придерживается политики аренды основных средств производственного назначения, то аудитору следует рассмотреть вопрос о том, имеется ли возможность для замены устаревшего оборудования новым, более совершенным оборудованием.

Масштабное использование арендованных основных средств повышает уровень неопределенности при составлении прогнозов относительно перспектив предприятия на будущее.

Если же арендатор и арендодатель являются связанными сторонами, то крупные операции могут привлечь внимание налоговых органов, которые имеют право контролировать уровень цен (размер арендной платы) при осуществлении сделок между зависимыми сторонами (ст. 40 НК РФ).

*Список литературы*

1. Гражданский кодекс РФ, часть II [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.garant.ru/main/10064072-034.htm#par3104>.
2. Налоговый кодекс РФ, часть I [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.roskodeks.ru/codex/549.html>.
3. Федеральный стандарт аудиторской деятельности № 1 «Цель и основные принципы аудита финансовой (бухгалтерской) отчетности» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts\\_1](http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts_1).
4. Федеральный стандарт аудиторской деятельности № 5 «Аудиторские доказательства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts\\_5](http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts_5).
5. Федеральный стандарт аудиторской деятельности № 9 «Аффилированные лица» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts\\_9](http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts_9).
6. Федеральный стандарт аудиторской деятельности № 11 «Применимость допущения непрерывности деятельности аудируемого лица» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts\\_11](http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts_11).
7. Федеральный стандарт аудиторской деятельности № 13 «Обязанности аудитора по рассмотрению ошибок и недобросовестных действий в ходе аудита» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts13>

8. Федеральный стандарт аудиторской деятельности № 15 «Понимание деятельности аудируемого лица» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts\\_15](http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts_15).

9. Федеральный стандарт аудиторской деятельности № 20 «Аналитические процедуры» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts\\_20](http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts_20).

## **Analytical Procedures in Audit of Lease Agreement Operations**

**E.A. Kirichenko, S.V. Selyutina**

*Tambov State Technical University, Tambov*

**Key words and phrases:** audit; analytical procedures; lease agreement.

**Abstract:** The paper describes analytical procedures used in the course of audit of lease agreement operations as well as quantitative and qualitative criteria of evaluation of leased property effective usage.

© Е.А. Кириченко, С.В. Селютина, 2009