

“Невідмовний період” оренди за МСФЗ 16 та його роль у визначенні строку оренди (+ практичний приклад встановлення та перегляду строку оренди)

ХАРЛАМОВА ОЛЕНА

ЛИСТОПАД 2025 РОКУ

Коректне визначення строку оренди — фундамент для вимірювання активу з права користування та орендного зобов'язання. Стартовою “лінією відсікання” цього строку є **невідмовний період** — проміжок, протягом якого договір є **примусово** виконуваним і не може бути припинений односторонньо без згоди іншої сторони. Рада МСБО в Основі для висновків (ВС) прямо пов'язує наявність договору з примусовістю прав і обов'язків сторін: **невідмовний період та договірний період повідомлення завжди належать до строку оренди; опціони на продовження/припинення включаються лише якщо вони також є примусово виконуваними**. Інакше “за визначенням” за межами невідмовного періоду договору не існує.

Огляд вимог МСФЗ 16 та Основи для висновків

Примусовість як критерій існування договору.

МСБО вирішила: договір існує лише тоді, коли він створює примусово виконувани права та обов'язки. Будь-який невідмовний період або період повідомлення відповідає визначенню “договору” і входить до строку оренди. Щоб опціонний період став частиною строку, сам опціон має бути примусово виконуваним (наприклад, орендар може юридично змусити орендодавця надати продовження). Інакше поза невідмовним періодом у орендаря немає права користування активом, отже, контракту там немає; при оцінці примусовості треба зважати, чи може орендодавець відмовити у продовженні на вимогу орендаря. Період оренди є примусово виконуваним доти, доки **кожна зі сторін не отримала право** припинити договір **без згоди іншої сторони і без більш ніж несуттєвих економічних наслідків**. Коли настає момент, у який обидві сторони можуть вийти з договору фактично «без істотних втрат», договір перестає бути примусово виконуваним. Саме **ця межа** і визначає кінець невідмовного періоду. Відповідно, **мінімальний строк оренди** дорівнює невідмовному періоду плюс передбачений договором **період повідомлення**.