



USAID
ОТ АМЕРИКАНСКОГО НАРОДА

ЛИНК УКРАИНА
ЛОКАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ И НАЦИОНАЛЬНАЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ



МАЛЫЕ ГОСТИНИЦЫ КРЫМА

КОММЕНТАРИИ К ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

Эта публикация подготовлена при поддержке американского народа, предоставленной через Агентство США по международному развитию (USAID) в рамках Проекта «Локальные инвестиции и национальная конкурентоспособность» (ЛИНК).

Проект USAID ЛИНК внедряется консорциумом во главе с компанией Chemonics International. В консорциум также входят компании The Berman Group, Economic Integration Forum, ILS – Ukraine Ltd.

В данной публикации рассмотрены основные термины и понятия, касающиеся сферы малых средств размещения, описаны процедуры регистрации различных средств размещения – индивидуальных и коллективных, а также дана характеристика видов налогообложения. Кроме того, публикация содержит перечень требований, которые предъявляются к объектам размещения, а также правовые последствия не выполнения этих требований.

Публикация предназначена для тех, кто планирует заняться гостиничным бизнесом (малые гостиницы), а также будет полезна владельцам и управляющим малыми отелями.

Взгляды авторов, выраженные в этой публикации документе, могут не совпадать с взглядами Агентства США по международному развитию или Правительства Соединенных Штатов Америки.

Авторы выражают благодарность Министерству курортов и туризма АР Крым и Ассоциации малых отелей Крыма за информационную поддержку.



Агентство США по международному
развитию (USAID)
Региональная Миссия в Украине,
Молдове и Беларуси

ул. Нижний Вал, 19
г. Киев 04071, Украина
Тел.: +38 (044) 537-4600
Факс: +38 (044) 537-4684
<http://ukraine.usaid.gov>



Проект USAID «Локальные инвестиции и
национальная конкурентоспособность»

ул. Игоревская, 14-А, 2-й этаж
Киев 04655, Украина
Т.: +38 (044) 425-4747, ф.: 425-7333
ул. Сергеева-Ценского, 12/4
г. Симферополь 95011 Украина
Т.: +38 (0652) 248-081, ф.: 248-036
www.linc.com.ua

МАЛЫЕ ГОСТИНИЦЫ КРЫМА

КОММЕНТАРИИ К ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

СОДЕРЖАНИЕ

ВСТУПЛЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ШАГ ПЕРВЫЙ: РЕГИСТРАЦИЯ.....	7
Коллективные средства размещения.....	7
Коллективные средства размещения: Государственная регистрация.....	10
Индивидуальные средства размещения.....	14
Индивидуальные средства размещения: Государственная регистрация.....	17
Аренда: особенности заключения договора.....	18
ГЛАВА 2. ШАГ ВТОРОЙ: РАЗРЕШЕНИЯ И СЕРТИФИКАЦИЯ.....	23
Основные понятия и термины.....	23
Разрешение органа государственного пожарного надзора на начало работы.....	25
Разрешение органа санитарно-эпидемиологического контроля на начало работы.....	28
Сертификация гостиничных услуг.....	30
ГЛАВА 3. ШАГ ТРЕТИЙ: ВЫБОР СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ.....	36
Общая система налогообложения.....	36
Единый налог.....	40
Фиксированный налог.....	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	48
СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ:.....	50

ВСТУПЛЕНИЕ.

Существующее в Украине на август 2010 года законодательство в сфере предоставления услуг по временному размещению (проживанию) предлагает различные формы легализации деятельности, а также и варианты налогообложения. Более того, в рамках полномочий автономии, Верховная Рада Автономной Республики Крым также ведет деятельность по совершенствованию нормативно-правовой базы в данной сфере, что приводит к созданию нормативно-правовых актов, не имеющих аналогов в других областях, которые также регулируют особенности временного размещения.

Несмотря на то, что украинское правовое поле содержит в себе достаточно большое количество нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность объектов временного размещения, на практике возникает целый ряд проблемных вопросов, требующих особого внимания и детального рассмотрения.

В связи с тем, что Автономная Республика Крым является регионом, обладающим уникальным природным, культурно-историческим и этнографическим потенциалом, развитие на ее территории инфраструктуры гостеприимства, в частности создание малых отелей, как альтернативы традиционным пансионатам, позволит не только привлечь большее количество туристов в регион, улучшить качество обслуживания, но и решить местные проблемы в сфере наполнения республиканского бюджета.

Анализируя практику предоставления предпринимателями услуг в сфере временного размещения, можно сделать вывод, что в Крыму сложилась довольно сложная ситуация. Из-за отсутствия единого правового акта, который регулировал бы процедуру легализации объектов временного размещения, наличия большого количества нормативно-правовых актов, предъявляющих дополнительные требования к объектам размещения, многие владельцы подобного бизнеса предпочитают работать «в тени», что существенно сдерживает развитие всего сектора.

При этом следует отметить, что развитие малых отелей могло бы быть более быстрым и повсеместным, если бы не одно «но». Дело в том, что активное появление малых средств размещения началось сравнительно недавно. Соответственно существующее на данный момент гостиничное законодательство практически не учитывает специфику этого рынка, применяя к малым отелям те же требования, что и к большим гостиницам. Несовершенство законодательной базы мешает развитию малого бизнеса в сфере гостеприимства.

В Украине отсутствует комплекс нормативно-правовых актов, регулирующих область работы малых средств размещения. В то же время существующее законодательство четко регулирует деятельность больших гостиниц, что приводит к проблемам взаимоотношений малых отелей и государственных контролирующих органов.

Основные проблемные вопросы возникают, во многом из-за нескольких причин:

- до начала работы в сфере приема людей хозяева не задумываются об особенностях регистрации;
- сложности в выборе системы налогообложения;
- сложности в прохождении процедуры сертификации;
- сложности с оформлением земельного участка для осуществления выбранного вида деятельности;
- проблемы предоставления сопутствующих услуг;
- незнание правового поля, регулирующего сферу временного размещения людей и многие другие.

Разрешить данные проблемы, избежать штрафных санкций со стороны контролирующих органов поможет глубокий и детальный анализ действующего законодательства в сфере предоставления услуг по временному размещению, а также строгое соблюдение существующих правовых предписаний.

Данное издание призвано осуществить систематический анализ действующего законодательства с целью оказания помощи лицам, желающим осуществлять деятельность в сфере предоставления услуг по временному размещению.

В издании рассмотрены основные термины и понятия, описаны процедуры регистрации различных видов объектов размещения, а также дана характеристика видов налогообложения. Кроме того, издание содержит перечень требований, которые предъявляются к объектам размещения, а также правовые последствия не выполнения этих требований.

Так как действующее законодательство разделяет индивидуальные и коллективные средства размещения, в издании все дальнейшие пояснения будут даваться исходя из этих двух категорий.

Практически все нормативно-правовые акты, на которые существует ссылка в данном издании, можно найти на CD-приложении к книге, а также на официальном сайте Верховной Рады Украины <http://portal.rada.gov.ua> в разделе «Законодательство». Для удобства поиска в сносках даются необходимые реквизиты документов – номер, дата принятия, орган, издавший документ. Названия нормативно-правовых документов даются в сносках на украинском языке для удобства поиска по названию. Названия некоторых нормативных актов, изданных Верховной Радой Крыма, приводятся на русском языке.

Глава 1. ШАГ ПЕРВЫЙ: РЕГИСТРАЦИЯ.

А. КОЛЛЕКТИВНЫЕ СРЕДСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ.

В данной главе мы рассмотрим нормативно-правовую базу, регулирующую сферу работы малых отелей, а также рассмотрим особенности регистрации индивидуальных и коллективных средств размещения.

На сегодняшний день, в Украине не существует специального нормативно-правового акта, регулирующего деятельность малых отелей. В тоже время, благодаря статье 9 Закона Украины¹ Верховная Рада Автономной Республики Крым (далее по тексту ВР АРК) в рамках своих полномочий осуществляет нормативное регулирование по вопросам туризма и гостиничного дела. Имея подобные полномочия, ВР АРК издала собственное «Положение о малых гостиницах»².

Таким образом, на данный момент, средства размещения в Крыму могут иметь легальный статус малой гостиницы, малого мотеля либо малого пансионата, в отличие от других областей Украины, где подобного положения и данных понятий не существует.

Положение было принято ВР АРК с целью легализации и выведения «из тени» большого количества полулегальных отелей, существующих в Крыму. Согласно Положению, **малая гостиница** - домовладение гостиничного типа с числом койко-мест более 10, предназначенное для временного проживания граждан (независимо от места их постоянного проживания), в котором осуществляется хозяйственная деятельность по предоставлению гостиничных, туристических и других дополнительных услуг. Таким образом, законодатель дает определение

¹ Закон України «Про Верховну Раду Автономної Республіки Крим» Відомості Верховної Ради України (далее по тексту ВРУ), 1998, № 29, ст.191 від 10.02.1998 № 90/98-ВР

² Постановление Верховной Рады Автономной Республики Крым «Об утверждении Положения «О малых гостиницах» № 487-3/03 от 19.03.2003 г.

мини-гостиницы как домовладения, превышающего нормы индивидуальных мест размещения, согласно Постановлению о временном размещении³ (к индивидуальным средствам размещения относятся те, где количество койко-мест не превышает 9).

К **коллективным средствам** размещения относятся средства размещения общей численностью мест 10 и более, в которых предоставляется место для ночевки в комнате или ином помещении и за которые взимается плата по установленным ценам. Данным средствам размещения касаются все правила и положения относительно коллективных средств размещения. Законодательство, регулирующее данную сферу, предусматривает определение терминов и понятий⁴, особенности договоров на отельное обслуживание⁵, правила обязательной сертификации услуг⁶ и особенности получения категорий⁷.

В Положении даются не только основные понятия и термины в сфере малых средств размещения, но и требования к базовому оснащению, организации деятельности, особенностям отнесения объектов к малым отелям, малым пансионатам или мотелям.

Согласно пунктам 6-8 постановления Кабинета Министров Украины (далее по тексту КМУ) от 15.03.2006 г. № 297 физические лица – собственники или арендаторы коллективных средств размещения предоставляют услуги по временному размещению (проживанию) при условии государственной регистрации их в качестве субъектов предпринимательской деятельности. То есть лица, желающие осуществлять деятельность в сфере предоставления услуг по временному размещению граждан в коллективных средствах размещения, должны либо создать юридическое лицо, либо зарегистрироваться в качестве физического лица-предпринимателя.

Кроме того, в случае ведения хозяйственной деятельности по предоставлению гостиничных услуг с использованием объекта недвижимого

³ Ст. 7 Постанова від 15.03.2006 р. N 297 «Про затвердження Порядку надання послуг з тимчасового розміщення (проживання)»

⁴ Постановление Верховной Рады Автономной Республики Крым «Об утверждении Положения «О малых гостиницах» N 487-3/03 от 19 марта 2003 г.

⁵ Закон України "Про туризм" від 18.11.2003 № 1282-IV»

⁶ Правила обов'язкової сертифікації готельних послуг від 27.01.1999 № 37 Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 15.04.1999 р. за N 236/3529

⁷ Кабінет Міністрів України. Постанова від 29 липня 2009 р. N 803 «Про затвердження Порядку встановлення категорій готелям та іншим об'єктам, що призначаються для надання послуг з тимчасового розміщення (проживання)»

имущества собственник (владелец) обязан зарегистрировать его в качестве малой гостиницы, мотеля, пансионата в соответствующем исполнительном комитете сельского, поселкового или городского совета с одновременным присвоением ему статуса малой гостиницы, мотеля, пансионата⁸. Присвоение статуса осуществляется на основании решения или распоряжения исполнительного комитета соответствующего совета после предварительного обследования или подтверждения соответствия объекта недвижимости требованиям данного положения. Учет объектов недвижимости, имеющих статус малых гостиниц, moteлей и пансионатов, осуществляется соответствующим исполнительным комитетом сельского, поселкового или городского совета.

Юридическая ответственность частных предпринимателей и юридических лиц, предоставляющих гостиничные услуги, определяется законодательством Украины.

Гостиничная деятельность осуществляется субъектами хозяйственной деятельности при условии, что такая деятельность для них является основной, с документальным подтверждением типа малого средства размещения (малая гостиница, малый мотель, малый пансионат), и в котором осуществляется гостиничная и туристическая деятельность.

Малая гостиница – домовладение гостиничного типа с числом койко-мест более 10, предназначенное для временного проживания граждан (независимо от места их постоянного проживания), в котором осуществляется хозяйственная деятельность по предоставлению гостиничных, туристических и других дополнительных услуг.

Малый мотель – домовладение гостиничного типа, расположенное вблизи автомобильной дороги, специализированный объект гостиничного типа с числом койко-мест более 10, предназначенный для временного проживания граждан (независимо от места их постоянного проживания), в котором осуществляется хозяйственная деятельность по предоставлению гостиничных, туристических и других дополнительных услуг, в том числе для автотуристов, включая стоянку, техническое обслуживание и ремонт автомобилей.

Малый пансионат – домовладение гостиничного типа с числом койко-мест более 10, предназначенное для отдыха и оздоровления граждан на курорте или в другой рекреационной зоне, в котором осуществляется хозяйственная деятельность по предоставлению гостиничных услуг, услуг

⁸ Ст. 4.2. «Положение о малых гостиницах, moteлях, пансионатах» Постановление ВР АРК от 19.03.2003 г. N 487-3/03

общественного питания, а также туристических и других дополнительных услуг⁹.

Субъекты хозяйственной деятельности, осуществляющие гостиничную и туристическую деятельность, должны быть включены в состав Единого государственного реестра предприятий и организаций Украины и Государственного реестра физических лиц-плательщиков налогов и других обязательных платежей с присвоением им квалификационных признаков, соответствующих их деятельности.

Государственная регистрация физического лица-предпринимателя и юридического лица регламентируется Законом Украины «О государственной регистрации юридических лиц и физических лиц-предпринимателей»¹⁰.

Однако, как показывает практика, чаще всего хозяева мини-пансионатов регистрируется как физическое лицо-предприниматель (далее по тексту ФЛП) с видом деятельности «Оказание услуг по временному проживанию», платят единый налог и не регистрируются в местных советах для получения статуса мини-пансионата, как требует «Положение о малых отелях».

Б. КОЛЛЕКТИВНЫЕ СРЕДСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ: ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ.

Для осуществления государственной регистрации субъекта предпринимательской деятельности (далее по тексту СПД) необходимо обратиться к государственному регистратору, который находится при исполкомах городского совета или при районных госадминистрациях по месту жительства.

При регистрации ФЛП требуются такие документы:

- заполненная регистрационная карточка на проведение государственной регистрации физического лица — предпринимателя (заполняется на месте, но предварительно рекомендую полистать классификатор видов

⁹ Ст. 2.1.-2.3. «Положение о малых гостиницах, отелях, пансионатах» Постановление ВР АРК от 19.03.2003 г. N 487-3/03

¹⁰ Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» від 15.05.2003 № 755-IV.

экономической деятельности (далее по тексту КВЕД) и выбрать себе виды деятельности);

- квитанция, подтверждающая внесение регистрационного сбора в размере 2 необлагаемых налогом минимумов доходов граждан (сейчас 34 грн.). Реквизиты сможете получить в горисполкомах, райгосадминистрациях;
- идентификационный код;
- паспорт.

Далее частный предприниматель обязан зарегистрироваться в городском или районном органе Пенсионного фонда Украины по месту жительства в течение 10 дней с момента получения свидетельства о регистрации СПД. При регистрации СПД (ФЛП) в пенсионном фонде требуются следующие документы

- заявление (заполняется в пенсионном фонде);
- нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации СПД (ФЛП). Также обязательно возьмите с собой оригинал;
- копия и оригинал идентификационного кода;
- паспорт.

Если у Вас есть работники, вам также следует предоставить копии трудовых договоров с наемными работниками.

При регистрации в Пенсионном фонде за Вами закрепят инспектора, к которому можно обращаться с вопросами. Там же вам обязаны выдать документ, подтверждающий регистрацию в Пенсионном фонде Украины.

Открытие счета в банке является следующим шагом при регистрации ФЛП.

Сначала рекомендуется выбрать банк.

Пакет документов, который должен представить предприниматель при открытии счета в банке, определен в пп. 3.4 п. 3 Инструкции № 492¹¹. В него включаются:

- заявление об открытии текущего счета (приложение 3 к Инструкции № 492), подписанное физическим лицом — предпринимателем;

¹¹ Постанова Правління Національного Банку України «Про затвердження Інструкції про порядок відкриття, використання і закриття рахунків у національній та іноземних валютах» від 12.11.2003 № 492

- копия Свидетельства о государственной регистрации физического лица — предпринимателя, выданного уполномоченным органом государственной власти Украины по месту жительства, удостоверенная нотариально или органом, его выдавшим;
- копия документа (справки по форме № 4-ОПП), подтверждающего взятие физического лица — предпринимателя на учет в органе государственной налоговой службы, удостоверенная органом, выдавшим документ, или нотариально;
- копия документа (приложение 4 к Инструкции № 21 —1), подтверждающего регистрацию физического лица — предпринимателя в соответствующем органе Пенсионного фонда Украины, удостоверенная органом, его выдавшим, или нотариально;
- карточка с образцами подписей (приложение 4 к Инструкции № 492). Если предприниматель работает с использованием печати, наличие оттиска печати на карточке образца подписей является обязательным. Образцы подписей удостоверяются подписью уполномоченного работника банка или нотариально.

Следует обратить внимание, что в зависимости от того, использует предприниматель труд наемных работников или нет, пакет представляемых документов может быть увеличен еще на один документ. Если физическое лицо — предприниматель использует наемный труд, дополнительно необходимо представить копию страхового свидетельства, подтверждающего регистрацию в соответствующем органе Фонда социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний Украины, удостоверенную органом, его выдавшим, или нотариально. Если физическое лицо — предприниматель не использует труд наемных работников, он обязательно должен указать это в заявлении об открытии текущего счета в строке «Дополнительная информация».

Далее следует регистрация в налоговой.

Регистрация в налоговой инспекции обычно занимает больше времени, чем в других органах. Для проведения регистрации СПД в налоговой, частный предприниматель подает следующие документы:

- заявление по форме № 1-ОПП (бланк, обычно, можно приобрести в налоговой);
- копия свидетельства о государственной регистрации ФЛП;
- копия и оригинал идентификационного кода;
- паспорт;
- в случае, если Вы, как частный предприниматель, собираетесь работать на едином налоге, Вам также нужна будет копия квитанции об оплате

- также, если Вы планируете работать на едином налоге, Вам необходима прошитая и пронумерованная книга учёта расходов и доходов № 10 (ее также можно приобрести в самой налоговой), а также заявление с просьбой заверить эту книгу;

После подачи всех необходимых документов, налоговая инспекция должна взять частного предпринимателя на налоговый учет в течение двух рабочих дней после поступления заявления и выдать справку о взятии на учет налогоплательщика по форме № 4-ОПП. Также Вы должны получить свидетельство плательщика единого налога и книгу № 10, заверенную инспектором, если Вы планируете работать на едином налоге.

Следующим шагом на пути легализации своей деятельности является изготовление печати. Этот шаг не является обязательным для физических лиц-предпринимателей, но поскольку большинство все же использует печать, опишем и этот шаг.

Необходимо сначала обратиться в одну из фирм, которые занимаются изготовлением печатей, так как там вас сразу проконсультируют, что надо делать, дадут реквизиты для оплаты разрешения на изготовление печати, бланк заявления, а также сделают образцы печати и направят в нужный орган МВД.

Для получения разрешения на изготовление печати, в органы МВД по месту регистрации частный предприниматель обязан подать такие документы:

- заявление, в котором указывается, впервые или нет изготавливается печать;
- нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации СПД + оригинал;
- два экземпляра образцов печати;
- квитанция, подтверждающая оплату разрешения на изготовление печати (81 грн.);

Очень много фирм, занимающихся изготовлением печатей, могут также сами пойти в органы МВД и там получить разрешение вместо вас, на основании доверенности.

В соответствии со ст. 164 Кодекса об административных правонарушениях Украины (далее по тексту КоАП), осуществление хозяйственной деятельности без государственной регистрации как субъекта

предпринимательской деятельности влечет наложение штрафа от 20 до 40 необлагаемых налогом минимумов доходов граждан. А повторное совершение таких действий (то есть после проверки лицо не устранило нарушения) влечет наложение штрафа в размере от 30 до 60 необлагаемых налогом минимумов доходов граждан.

В. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ СРЕДСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ.

Как уже было сказано ранее, не все хозяева частных отелей желают регистрироваться в качестве предпринимателя и получать статус малой гостиницы. Учитывая, насколько часто в Крыму встречаются другие формы работы небольших гостиниц, рассмотрим некоторые из них. Один из самых распространенных способов, работа в качестве индивидуального средства размещения на основании постановления о временном размещении¹².

Согласно Постановлению N 297, услуги временного размещения – это деятельность юридических либо физических лиц по предоставлению места ночевки в средстве размещения за плату, а также иная деятельность, связанная с временным размещением, предусмотренная законом.

К индивидуальным средствам размещения относят жилье, в котором за плату или безвозмездно предоставляется ограниченное количество мест (менее 10). В таком средстве размещения единицы размещения (комнаты, жилье) должны быть отделены друг от друга.

Индивидуальные средства размещения разделяют на:

1. Арендованные средства размещения:
 - 1.1. комнаты, арендованные в семейных домах;
 - 1.2. жилье, арендованное у частных лиц или через агентства;
2. Другие типы индивидуальных средств размещения:
 - 2.2. не основное собственное жилье;
 - 2.3. жилье, предоставленное безвозмездно родственникам и знакомым;
 - 2.4. другие индивидуальные средства размещения туристов.

¹² Постанова від 15.03.2006 р. N 297 «Про затвердження Порядку надання послуг з тимчасового розміщення (проживання)»

К индивидуальным средствам размещения относят собственное жилье, из которого за плату или безвозмездно предоставляют ограниченное количество мест; в этом случае все единицы размещения (комната, жилье) независимы и их занимают туристы или хозяева, которые используют это жилье в течение ограниченного промежутка времени как второй дом или дом для отдыха (дачу).

К комнатам, арендованным в семейных домах, относят средства размещения, в которых турист обычно живет вместе с семьей, которая проживает в этом доме, и платит арендную плату.

К жилью, арендованному у частных лиц или при посредничестве агентств, относят индивидуальные средства размещения (квартиры, виллы, дома, коттеджи и тому подобное), которые на временных принципах сдают в аренду как полностью оборудованные единицы для обитания туристов на основании соглашений.

К не основному собственному жилью относят средства размещения (квартиры, виллы, дома, коттеджи и тому подобное), которые используют во время туристического путешествия посетители, являющиеся членами семьи владельца.

К жилью, которое предоставляется безвозмездно родственникам и знакомым, относят средства размещения, в которых туристам их родственники или знакомые безвозмездно позволяют использовать свой дом для размещения.

К другим индивидуальным средствам размещения относят средства размещения, которые не совсем отвечают требованиям к индивидуальным средствам размещения и состоят из палаток на неорганизованных площадках и судов на неофициальных стоянках.

Приказом Государственного комитета Украины по вопросам технического регулирования и потребительской политики от 01.02.2005 г. №28¹³ утвержден Перечень продукции, подлежащей обязательной сертификации в Украине. В указанный Перечень (раздел 30) включены услуги отелей, кемпингов, мест для краткосрочного проживания, молодежных турбаз, санаторных и курортных заведений оздоровительного характера, услуги питания (рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные) и т. д. Отдельным пунктом в данном Перечне указана «сдача в наем мебелированных помещений на короткий срок». Также в этом пункте

¹³ Наказ Держ. комітета з питань технічного регулювання та споживчої політики 01.02.2005 N 28. Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 4.05.2005 N 466/10746

перечислены нормативные акты, регулирующие указанную деятельность, и в соответствии с которыми проводится ее сертификация (ГОСТы, Правила пожарной безопасности, Правила пользования отелями и аналогичными средствами размещения и предоставления гостиничных услуг, утвержденные приказом Государственной туристической администрации Украины от 16.03.2004 г. №19).

Постановлением КМУ от 15.03.2006 г. №297 утвержден Порядок предоставления услуг по временному размещению (проживанию). Согласно п. 8 этого Порядка услуги по временному размещению (проживанию) подлежат обязательной сертификации в порядке, установленном законодательством. Однако стоит помнить, что такая сертификация обязательна, если хозяин средства размещения работает как юридическое лицо. В случае если сдачей помещений для временного размещения занимается физическое лицо, сертификация не нужна¹⁴.

За реализацию услуг по временному размещению (проживанию) юридическим лицом без сертификата применяются санкции, предусмотренные ч. 3 п. 1 ст. 23 Закона Украины от 12.05.91 г. №1023-ХП¹⁵. В случае нарушения законодательства о защите прав потребителей, данные субъекты предпринимательской деятельности (далее по тексту СПД) несут ответственность в размере 50 % стоимости предоставленной услуги, но не менее 10 необлагаемых налогом минимумов доходов граждан. А в случае, когда в соответствии с законом СПД не ведет обязательный учет доходов и расходов, - в размере 10 необлагаемых налогом минимумов доходов граждан.

Приказом Госстандарта Украины от 27.01.99 г. №37¹⁶ утверждены Правила обязательной сертификации услуг по временному размещению (проживанию). В указанных Правилах подробно излагается процедура получения сертификата.

¹⁴ Подробнее данный вопрос рассмотрен в главе «Сертификация гостиничных услуг» данной книги.

¹⁵ Закон України від 12.05.1991 № 1023-ХП «Про захист прав споживачів» В редакції Закону N 3161-IV (3161-15) від 01.12.2005, ВВР, 2006, N 7.

¹⁶ Наказ Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації N 37 від 27.01.99 Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 15 квітня 1999 р. за N 234/3527

Г. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ СРЕДСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ: ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ.

В отличие от коллективных средств размещения, предоставлять услуги в индивидуальных средствах размещения возможно без регистрации юридического лица. Т.е. физические лица - владельцы или арендаторы индивидуальных средств размещения предоставляют услуги по временному размещению (проживанию) без государственной регистрации их как субъектов предпринимательской деятельности¹⁷. Стоит помнить, что отсутствие необходимости регистрации как субъекта предпринимательской деятельности не освобождает от подачи деклараций в налоговую службу, а также от некоторых других обязанностей.

Физические лица - владельцы или арендаторы индивидуальных средств размещения обязаны:

подавать в определенный законодательством срок органа соответствующей налоговой службы декларацию за установленной формой о доходе, полученном от предоставления таких услуг,

вести книгу регистрации, в которой отмечается фамилия, имя и отчество обитателя, год рождения, местожительство (пребывание) и документ, который удостоверяет лицо, дата прибытия и выбытия, стоимость предоставленных услуг.

Также стоит помнить, что к услугам по временному размещению не относятся: размещение лиц, с которыми заключается договор о найме жилья более чем на месяц.

При этом законодательством предусмотрена ответственность за неподачу или несвоевременную подачу гражданами деклараций о доходах либо включение в декларацию недостоверных данных, не ведение учета или ненадлежащее ведение учета доходов и затрат, для которых законами Украины установлена обязательная форма учета (ст. 164-1 КоАП Украины) влечет наложение штрафа в размере от трех до восьми необлагаемых налогом минимумов доходов граждан, а повторное (в течение одного года) совершение таких действий увеличивают размер штрафа от 5 до 8 необлагаемых налогом минимумов доходов граждан.

¹⁷ Ст. 7 Постанова від 15.03.2006 р. N 297 «Про затвердження Порядку надання послуг з тимчасового розміщення (проживання)»

Д. АРЕНДА: ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

Одним из наиболее понятных видов осуществления деятельности по размещению отдыхающих в индивидуальных средствах размещения является сдача жилья в краткосрочную аренду. К сожалению, формального названия данной деятельности как сдача в аренду не достаточно для проверяющих органов. Необходимо не только заключение ответствующих договоров с клиентами, но и уплата налогов за данный вид деятельности.

Рассмотрим законодательную основу и действия, необходимые для легального оформления договора аренды жилого помещения.

В Гражданском Кодексе Украины¹⁸, а также в Жилищном Кодексе¹⁹ предусмотрены соответствующие статьи, определяющие возможность граждан сдавать в аренду недвижимое имущество.

Согласно статье 811 Гражданского Кодекса Украины (далее по тексту ГКУ) договор найма жилья составляется в письменной форме. Статья 639 данного Кодекса указывает также, что законом может быть предусмотрена специальная форма для определенных видов договоров. А статья 793 ГКУ определяет, что договор найма здания или иного капитального сооружения (или его части) составляется в письменной форме, а в случае заключения его на три года подлежит нотариальному удостоверению. Подпунктом. 9.1.4 п. 9.1 ст. 9 Закона № 889²⁰ также указано, что договор аренды недвижимого имущества с участием физического лица подлежит нотариальному удостоверению, при этом нотариус обязан направить информацию о таком договоре налоговому органу по основному месту жительства плательщика налога — арендодателя по форме и способом, установленным постановлением КМУ № 1692²¹. В случае нарушения такой формы или способа нотариус несет ответственность, установленную законом за нарушение порядка или сроков предоставления налоговой отчетности.

¹⁸ Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. ВВР, 2003, NN 40-44, ст.356) – Глава 59 Найм (оренда) житла

¹⁹ Житловий Кодекс Української РСР від 30.06.1983 № 5464-X. ВВР, 1983, Додаток до N 28.

²⁰ Закон України від 22.05.2003 № 889-IV «Про податок з доходів фізичних осіб» ВВР, 2003, N 37.

²¹ Постанова КМУ № 1692 від 29.10.2003 «Про затвердження зразка повідомлення про нотаріальне посвідчення договору оренди нерухомого майна»

В случае с арендой имеются еще дополнительные сложности. Например, согласие на аренду жилья должны дать все проживающие в квартире, независимо от того, приватизирована она или нет. При этом согласие они должны дать в письменной форме - это может быть подпись под договором аренды либо отдельный документ, заверенный у нотариуса.

Даже учитывая все вышеперечисленные сложности уже можно серьезно задуматься над использованием данной формы работы. Однако, рассмотрим еще один вопрос – налогообложение.

Вопросы налогообложения в случае аренды имущества подробно прописаны в Законе Украины «О налоге с доходов физических лиц». Согласно данному Закону, физическому лицу, желающему сдавать свой дом либо часть дома в аренду, не нужно регистрироваться в качестве субъекта предпринимательской деятельности, а также предоставлять декларацию о таких предпринимательских доходах, только в том случае, если гражданин сдает свою квартиру юридическому лицу либо физическому лицу — предпринимателю, которые являются налоговыми агентами в понимании Закона № 889 и удерживают налог с доходов физических лиц с суммы арендной платы, выплачиваемой физическому лицу — арендодателю. В случае с наймом помещений туристами речь идет о физических, а не юридических лицах. Соответственно, при сдаче помещения физическому лицу — не предпринимателю гражданин должен уплатить налог с доходов и подать декларацию о доходах

Согласно п.п. 9.1.4 п. 9.1 ст. 9 Закона № 889, гражданин-арендодатель обязан ежеквартально самостоятельно начислять и уплачивать налог по ставке 15 % в срок, в течение 40 календарных дней, следующих за последним днем отчетного квартала. Помимо этого, арендодатель должен подать декларацию о доходах до 1 апреля года, следующего за годом, в котором помещение сдавалось в аренду, и была получена арендная плата.

Отметим, что обязанность подачи декларации существует вне зависимости от того, на какой период была сдана квартира: на месяц или на весь год. Таким образом, если гражданином-арендодателем в отчетном году были получены доходы от сдачи в аренду недвижимости гражданам - не предпринимателям, он подаст в налоговую инспекцию по месту своей прописки, либо по месту регистрации временного проживания (если гражданин проживает не по месту своей прописки) декларацию о доходах в срок до 1 апреля следующего года.

Еще один спорный вопрос - обязательность регистрации такого физического лица - арендодателя в качестве плательщика НДС. Государственная налоговая администрация Украины (далее по тексту ГНАУ) в своем письме от 06.10.2005 г. №7890/А/17-3115 по этому поводу отмечает следующее: «...Относительно регистрации арендодателя - физического лица

в качестве плательщика НДС и уплаты этого налога, то в соответствии с п. 1.2 ст. 1 и п. 2.1 ст. 2 Закона №168 плательщиками налога на добавленную стоимость (далее по тексту НДС) являются только физические лица, зарегистрированные субъектами предпринимательской деятельности, и физические лица (граждане, иностранные граждане и лица без гражданства), которые осуществляют деятельность, отнесенную к предпринимательской согласно с законодательством, или импортируют товары на таможенную территорию Украины». Учитывая указанное, если физическое лицо не зарегистрировано в качестве субъекта предпринимательской деятельности с видом деятельности «сдача в аренду имущества», то доходы, полученные физическим лицом от сдачи собственной недвижимости в аренду, подлежат налогообложению в порядке, определенном п. 9.1 ст. 9 Закона. При этом такое физическое лицо не является плательщиком НДС и не подлежит обязательной регистрации плательщиком этого налога независимо от суммы полученного дохода.

Учитывая все вышеперечисленные сложности, практически естественно, что редко кто из хозяев средств размещения совершает все необходимые юридические действия. Единственным мотивирующим фактором в пользу заключения договора в письменной форме и уплаты налогов является юридическая безопасность хозяина при повреждении сдаваемого помещения при обращении в суд. Однако большинство хозяев считают, налоговые ставки несоразмерно высокие, слишком много сложностей с заполнением бумаг (декларация о доходах) и не заключают письменно договоров аренды. Многие хозяева считают, что надежнее потратить деньги на страховку недвижимого имущества, (при которой больше вероятность получить денежную компенсацию), чем связываться с судебными инстанциями, поскольку в данном случае вероятность быстрого, оперативного и квалифицированного решения, по мнению хозяев, не слишком велика.

Таким образом, если на первый взгляд данный путь и кажется наиболее понятным, то при детальном рассмотрении оказывается достаточно сложным с точки зрения права. В настоящий момент в Крыму большинство хозяев «сдают в аренду» помещения исключительно на доверии, в редких случаях заключая письменный договор без какой-либо дополнительной регистрации.

Остановимся также на санкциях в случае неуплаты налогов. В случае неуплаты налога с полученного дохода по договору аренды действия физического лица могут быть расценены проверяющими как нарушение порядка предоставления налоговой декларации про доходы. В этом случае такое физическое лицо может быть привлечено к административной

ответственности (ст. 164, 164-1 КУоАП²²) или к ответственности в соответствии с требованиями Закона Украины «О налогах с доходов физических лиц», предусматривающими финансовые санкции (ст. 20 Закона).

Соответственно, в случае, если хозяин средства размещения решил сдавать недвижимое имущество в аренду, ему целесообразно зарегистрироваться в качестве субъекта предпринимательской деятельности с уплатой единого налога. Налоговые отчисления в данном случае будут относительно меньше, выплачивать их намного удобнее. Однако минусом данного варианта является особенности сезонного характера сдачи жилья. Несмотря на то, что практически полгода объект не работает, налоги уплачивать все-таки приходится.

Согласно Указу Президента Украины № 746/99²³ физическое лицо может быть зарегистрировано субъектом предпринимательской деятельности, самостоятельно избрав способ налогообложения путем получения свидетельства об уплате единого налога (ст. 1, 2 Указа). В свидетельстве субъекта предпринимательской деятельности будет указан вид деятельности: «сдача в аренду собственного недвижимого имущества» (код по классификатору видов экономической деятельности №70.20). Ставка единого налога устанавливается местными советами по месту регистрации субъекта предпринимательской деятельности, и различается в зависимости от вида деятельности.

Следует заметить, что у частного предпринимателя, в отличие от физического лица - гражданина, отсутствует обязанность нотариального удостоверения договора аренды (если срок действия договора аренды не превышает 3-х лет). Частный предприниматель, находящийся на упрощенной системе налогообложения, в своей деятельности руководствуется Указом N746/99 и ст. 793, 794 Гражданского Кодекса Украины (далее по тексту ГКУ).

Стоит остановиться на санкциях, применяемых в случае нарушения требований Указа Президента Украины N 746/99. К гражданам-субъектам предпринимательской деятельности, перешедшим на упрощенную систему налогообложения, применяются следующие штрафные санкции:

²² Кодекс України про адміністративні правопорушення № 8073-X від 07.12.1984 № 8073-X

²³ Указ Президента України № 746/99 від 28.06.1999 «Про внесення змін до Указу Президента України від 3 липня 1998 року N 727 "Про спрощену систему оподаткування, обліку та звітності суб'єктів малого підприємництва"»

в случае превышения предельного размера выручки, установленного Указом Президента как условие для возможности работы по единому налогу, сумма дохода, превышающая 500 тысяч гривен за календарный год, облагается подоходным налогом по ставкам, установленным статьей 7 Декрета Кабинета Министров Украины "О подоходном налоге с граждан"²⁴;

при выявлении (установлении) в ходе проверок налогоплательщика наемных лиц, не включенных в раздел 8 Заявления о переходе на уплату единого налога, отсутствия у наемных работников справки о трудовых отношениях физического лица с плательщиком единого налога, плательщик единого налога обязан доплатить 50 % ставки единого налога за каждое выявленное наемное лицо, работающее без документов, за весь период работы по единому налогу и уплатить штраф в размере 100 % доначисленной суммы;

в случае установления фактов, когда при осуществлении хозяйственной деятельности субъекта предпринимательской деятельности (включая убыточную) наемным работникам официально не начисляется заработная плата, предоставить право налоговым органам исчислять подоходный налог, подлежащий перечислению в бюджет, исходя из действующей на момент проверки минимальной заработной платы и фактической численностью работающих на данном предприятии.

²⁴ Декрет Кабінету Міністрів України «Про прибутковий податок з громадян» від 26.12.1992 № 13-92

ГЛАВА 2. ШАГ ВТОРОЙ: РАЗРЕШЕНИЯ И СЕРТИФИКАЦИЯ.

А. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ.

Во многих крупных городах мира уже давно существует такой сектор гостиничной индустрии, как мини-отели. В Украине же это понятие появилось не так давно – около 7-10 лет назад. Необходимо, правда, уточнить, что первые малые отели появлялись намного ранее, но это были отдельные проекты, не влияющие на развитие гостиничного рынка Украины в целом.

Рынок малых отелей в Украине, в основном, начинался как бизнес «диплтантов». Практически не было случаев, чтобы малый отель начинал создавать человек из большого гостиничного бизнеса. Чаще всего это были частные инвесторы, не имеющие никакого понятия о сути гостиничного бизнеса. В тоже время на рынке труда практически отсутствуют специалисты, работающие в сфере обучения управляющих и персонала для малых отелей, хотя последние обладают рядом специфических черт в создании и управлении.

Прежде чем переходить к требованиям, предъявляемым к средствам размещения, необходимо уточнить некоторые термины и понятия.

Законодатель определяет средство размещения как любые объекты, в которых регулярно или время от времени предоставляются услуги размещения для ночевки²⁵.

Стоит отметить, что Закон Украины «О туризме»²⁶, хотя и не дает четкого определения «средству размещения», но прописывает такие понятия как «отель» и «аналогичные средства размещения».

²⁵ п. 3.2. Національний стандарт України. Послуги туристичні.

²⁶ Ст. 1 Закону України «Про туризм» Відомості Верховної Ради України від 15.09.1995 № 324/95-ВР

Для уяснения терминов:

аналогичные средства размещения – предприятия любой организационно-правовой формы собственности, которые состоят из номеров и предоставляют ограниченные отельные услуги, включая заправку кроватей, уборку комнат и санузлов.

При этом все средства размещения законодатель разделяет на индивидуальные и коллективные²⁷:

- коллективные - средства размещения общим количеством мест 10 или более, в которых предоставляется место для ночевки в комнате или другом помещении и за которые взимается плата по установленным ценам;
- индивидуальные - жилье, в котором за плату или безвозмездно предоставляется ограниченное количество мест (менее 10). В таком средстве размещения единицы размещения (комнаты, жилье) должны быть отделены друг от друга.

Деление средств размещения на индивидуальные и коллективные имеет большое практическое значение, от выбора которого зависит дальнейший путь легализации деятельности: государственная регистрация, выбор системы налогообложения и т.п.

То есть до начала осуществления деятельности в сфере предоставления услуг по временному размещению, в первую очередь, необходимо определится, какое именно средство размещения будет создаваться. Для этого необходимо проанализировать действующее законодательство и выяснить, какие виды средств размещения предложены законодателем. Во вторую очередь, следует определиться с перечнем услуг, которые будет предоставлять средство размещения. Ведь именно от выбора вида средства размещения и объема предоставляемых услуг будет зависеть Ваши дальнейшие действия.

Если Вы решили оказывать услуги по временному размещению туристов, необходимо получить соответствующие разрешения, справки, заключения и т.д.

Отметим основные этапы:

²⁷ п. 2. Порядку надання послуг тимчасового розміщення (проживання), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України (дале по тексту КМУ) від 15.03.2 006 № 297

- Урегулировать вопросы оформления земли. Привести в соответствие с законодательством целевое назначение участка, на котором расположено средство размещения;
- Необходимо получить документ, подтверждающий право собственности на строение;
- Оформить отношения с государством, т.е. зарегистрироваться, встать на налоговый учет, выбрать систему налогообложения;
- Если Вы планируете нанимать персонал, то необходимо встать на учет в Пенсионном фонде, в Фонде по безработице и в Фонде социального страхования;
- Получить разрешение органа государственного пожарного надзора на начало работы;
- Получить разрешение органа санитарно-эпидемиологического контроля на начало работы;
- Пройти сертификацию услуг размещения (сертификация обязательная).

Стоит также обратить внимание, что для получения каждого из вышеперечисленных документов, необходимо выполнять ряд требований соответствующих служб (например, заключить договор с Санитарно-эпидемиологической службой (далее по тексту СЭС) на обследование объекта на предмет освещенности комнат и коридоров, на бактериологические исследования питьевой воды).

Рассмотрим коротко требования некоторых из перечисленных органов.

Б. РАЗРЕШЕНИЕ ОРГАНА ГОСУДАРСТВЕННОГО ПОЖАРНОГО НАДЗОРА НА НАЧАЛО РАБОТЫ.

Согласно ст. 2 Закона Украины «О пожарной безопасности»²⁸, обязанность по обеспечению пожарной безопасности возложена на собственников предприятий, учреждений и организаций.

Начало работы вновь созданного предприятия, ввод в эксплуатацию новых, реконструированных производственных, жилых и объектов иного назначения, аренда любых помещений осуществляется после выдачи на это разрешения органом государственного пожарного надзора, кроме случаев,

²⁸ Закон України «Про пожежну безпеку» від 17.12.1993 № 3745-ХІІ

когда ведение хозяйственной деятельности возможно на основании декларации соответствия материально-технической базы требованиям законодательства по вопросам пожарной безопасности.

Согласно п.11-1 Постановления №150²⁹ предприятия, которые не относятся к категории взрывоопасных и с массовым пребыванием людей³⁰, могут начать деятельность на основании декларации. А вновь созданные предприятия, которые относятся к категории пожароопасных объектов, могут начать свою деятельность на основании декларации соответствия объекта требованиям законодательства по вопросам пожарной безопасности при условии составления договора добровольного страхования ответственности перед третьими лицами. Деятельность таких предприятий по декларации соответствия будет легальной только на время действия такого договора. Стоит помнить, что декларация соответствия должна подаваться не позднее, чем за 10 дней до начала хозяйственной деятельности. Форма декларации приведена в Приложении 3 Порядка № 150.

Начало деятельности на основании декларации не освобождает предприятие от плановых (оценки противопожарного состояния) и внеплановых проверок органами пожарного надзора.

Выдача же разрешения на начало работы вновь созданных предприятий, ввод в эксплуатацию новых и реконструированных производственных, жилых и других объектов, на аренду помещений осуществляется в соответствии с Порядком выдачи органами государственного пожарного надзора разрешения на начало работы предприятий и аренду помещений³¹.

Разрешение выдается центральными, территориальными и местными органами государственного пожарного надзора **бесплатно**.

Для получения разрешения собственник подает в орган государственного пожарного надзора:

- заявление установленного образца;
- материалы оценки (экспертизы) противопожарного состояния предприятия, объекта или помещения;

²⁹ «Порядок выдачі органами державного пожежного нагляду дозволу на початок роботи підприємств та оренду приміщень» Постанова КМУ від 14.02.2001 № 150

³⁰ К объектам с массовым пребыванием людей относятся объекты где одновременно постоянно или временно находятся 50 и более лиц – п.1.1. Постановления №150

³¹ «Порядок выдачі органами державного пожежного нагляду дозволу на початок роботи підприємств та оренду приміщень» Постанова КМУ від 14.02.2001 № 150

- для получения разрешения на аренду помещения – копию договора аренды.

Основанием для выдачи разрешения является заключение, которое оформляется по результатам оценки (экспертизы) противопожарного состояния предприятия, объекта или помещения, проводимой органом государственного пожарного надзора или другим юридическим лицом, которое получило лицензию на проведение такой оценки (экспертизы).

Орган государственного пожарного надзора в течение пяти рабочих дней со дня предоставления заявителем документов принимает решение о выдаче разрешения или об отказе в его выдаче в случае выявления фактов нарушения правил пожарной безопасности, которые могут привести к возникновению пожара или препятствий при его тушении и эвакуации людей.

Подробные требования изложены в Правилах пожарной безопасности Украины³².

При отсутствии фактов нарушения правил пожарной безопасности разрешение выдается без ограничения срока его действия. Отказ в выдаче разрешения может быть дан в случае выявления фактов нарушения правил пожарной безопасности, которые могут привести к возникновению пожара или препятствий при его тушении и эвакуации людей. Отказ должен быть обоснованным.

В случае выявления иных фактов нарушения правил пожарной безопасности, разрешение может быть выдано при условии, что:

- имеется договор страхования гражданской ответственности перед третьими лицами (на период до устранения нарушений)
- план мер по устранению нарушений с конкретными сроками устранения.

После своевременного выполнения этих условий срок действия разрешения выдается без ограничения срока. В случае невыполнения указанных условий орган, выдавший разрешение, или вышестоящий орган государственного пожарного надзора имеет право его аннулировать.

Собственник может обжаловать решение об отказе в выдаче разрешения или его отмене в вышестоящем органе государственного пожарного надзора или в суде.

³² «Правила пожежної безпеки в Україні» Наказ Міністерства надзвичайних ситуацій від 19.10.2004 N 126

В случае начала работы без разрешения органа государственного пожарного надзора собственник несет ответственность. В соответствии со ст. 36 Закона Украины «О пожарной безопасности» предприятия, учреждения, организации и граждане обязаны возмещать убытки, нанесенные в связи с нарушением ими противопожарных требований.

В. РАЗРЕШЕНИЕ ОРГАНА САНИТАРНО- ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКОГО КОНТРОЛЯ НА НАЧАЛО РАБОТЫ.

Закон Украины «Об обеспечении санитарного и эпидемического благополучия населения»³³ регулирует общественные отношения, возникающие в сфере обеспечения санитарного и эпидемического благополучия, определяет соответствующие права и обязанности государственных органов, предприятий, организаций и граждан, устанавливает порядок организации государственной санитарно-эпидемиологической службы и осуществления государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Украине.

Государственную Санитарно-эпидемиологическую службу (далее по тексту СЭС) в районе, городе, районе в городе возглавляет главный государственный санитарный врач соответствующей административной территории.

В данном издании мы не будем останавливаться подробно на экспертизе земельного участка для застройки, а также на согласовании проекта строительства отеля с СЭС³⁴. Остановимся непосредственно на начале работы и вводе в эксплуатацию здания. Ввод в эксплуатацию новых и реконструируемых объектов производственного, социально-культурного и другого назначения, изготовление и использование новых машин, механизмов, оборудования, новых средств производства, новых технологий осуществляется по согласованию с государственной санитарно-эпидемиологической службой (ст.15 ЗУ №4004-ХІІ).

³³ Закон України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення» від 24.02.1994 № 4004-ХІІ

³⁴ Данные вопросы будут рассмотрены в отдельном методическом пособии.

Таким образом, согласование с СЭС не является необходимым в случае, если помещение не является вновь созданным или реконструированным, например, в случае аренды (при условии наличия уже существующего разрешения от СЭС на ввод в эксплуатацию). Однако, предприятия, учреждения, организации обязаны содержать предоставленные в пользование или принадлежащие им на праве собственности производственные, жилые и иные помещения в соответствии с требованиями санитарных норм (ст.22 ЗУ №4004-ХП). И, как и в случае с пожарным надзором, стоит помнить о проверках органов СЭС.

Основной задачей таких проверок (государственного санитарно-эпидемиологического надзора) является контроль за соблюдением юридическими и физическими лицами санитарного законодательства с целью предупреждения, выявления, уменьшения или устранения вредного влияния опасных факторов на здоровье людей и по применению мер правового характера к нарушителям (ст. 39 ЗУ № 4004-ХП). Круг мероприятий, которые могут проводиться в рамках проверок, достаточно широк и перечислен в Положении № 1109³⁵.

Порядок приемки в эксплуатацию вновь построенных объектов предусматривает получение сертификата соответствия³⁶.

Для получения сертификата о соответствии объектов, которые вводятся в эксплуатацию, требованиям санитарных норм и готовности предприятия к работе для получения разрешения на начало работы необходимо подать такие документы:

- заявление по установленной форме³⁷;
- акт готовности объекта к эксплуатации, в случае, если объект строился организацией-подрядчиком.

В случае, когда речь идет о частных жилых домах, дачных и садовых домиках, строительство которых осуществлялось без привлечения организаций-подрядчиков, принятие в эксплуатацию осуществляется по результатам технического обследования строительных конструкций и инженерных сетей таких объектов.

Согласие СЭС на введение объекта в эксплуатацию, часто объединяется с процедурой получения заключения о соответствии

³⁵ Ст.8 Постановва КМУ «Про затвердження Положення про державний санітарно-епідеміологічний нагляд в Україні» від 22.06.1999 № 1109

³⁶ Постановва КМУ «Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 08.10.2008 № 923

³⁷ Додаток №2 Постанови КМУ № 923

помещений требованиям санитарных норм и готовность предприятия к работе. Но такое заключение необходимо только в трех случаях: вид хозяйственной деятельности подлежит лицензированию³⁸, одним из видов деятельности является медицинская практика, предприятию необходимо получать разрешение на начало работы от органов охраны труда. Таким образом, разрешение на начало работы не должно получать каждое новое предприятие.

За нарушение санитарного законодательства закон предусматривает дисциплинарные, административные и финансовые санкции. Подробнее с ними можно ознакомиться в Разделе VI ЗУ №4004-ХП.

Г. СЕРТИФИКАЦИЯ ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ.

В соответствии с п. 3 Порядка предоставления услуг по временному размещению (проживанию) № 297³⁹ к услугам по временному размещению (проживанию) относится деятельность юридического или физического лица по предоставлению мест для ночевки в средстве размещения за плату, а также иная деятельность, связанная с временным размещением (проживанием).

По «иной деятельности, связанной с временным размещением» законодатель понимает предоставление следующих видов услуг:

- круглосуточный прием;
- услуги общественного питания;
- ежедневная уборка жилой комнаты и санузла;
- смена постельного белья;
- отправка, получение и доставка писем;
- хранение ценностей и багажа;
- медпомощь;
- предоставление туристической информации⁴⁰.

³⁸ Ст.9 Закон України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» від 01.06.2000 № 1775-III (лицензированию не подлежит)

³⁹ Постанова від 15.03.2006 р. N 297 «Про затвердження Порядку надання послуг з тимчасового розміщення (проживання)»

⁴⁰ Розділ 6 Національного стандарту України «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Загальні положення»

Однако следует учитывать то обстоятельство, что к услугам по временному размещению (проживанию) не относятся: размещение юридическим лицом (фирмой) своих сотрудников в принадлежащих ему средствах размещения; размещение лиц, с которыми заключается договор найма жилья на срок, который превышает один месяц; размещение учащихся в местах, которые принадлежат учебному заведению; бесплатное размещение физическим лицом членов своей семьи или других лиц⁴¹.

Уже какое-то время существует спор по поводу необходимости сертификации услуг временного размещения. Постараемся разобраться, в каких случаях она действительно обязательна, а в каких нет.

Предоставление услуг по временному размещению туристов подлежит обязательной сертификации, согласно Постановлению «Об утверждении порядка предоставления услуг по временному размещению». Кроме того, требования к обязательной сертификации коллективных средств размещения содержатся также в приказе Госпотребстандарта "Об утверждении перечня продукции, подлежащей обязательной сертификации в Украине"⁴². В тоже время, сертификация индивидуальных средств размещения (до 10 койко-мест) не обязательна, при условии, что хозяин работает как физическое лицо. Дело в том, что особенности сертификации в Украине регулируются также Декретом КМУ №46-93, статья 1 которого ограничивает сферу деятельности только предприятиями и гражданами – СПД. Таким образом, сертификация коллективных средств обязательна, а индивидуальных – не всегда.

Сертификация услуг временного проживания и услуг питания, которые предоставляются в средствах размещения, является обязательной и проводится исключительно в государственной системе сертификации, которая создана Государственным комитетом Украины по вопросам технической регуляции и потребительской политики

Сертификация проводится согласно «Правил обязательной сертификации гостиничных услуг»⁴³ и «Правил обязательной сертификации услуг питания»⁴⁴, утвержденных приказом Государственного комитета по

⁴¹ п. 4. «Порядку надання послуг з тимчасового розміщення (проживання)» № 297

⁴² Наказ Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики "Про затвердження Переліку продукції, що підлягає обов'язковій сертифікації в Україні " від 01.02.2005 № 28

⁴³ Державний комітет по стандартизації, метрології та сертифікації «Правила обов'язкової сертифікації послуг з тимчасового розміщення (проживання)» від 27.01.1999 № 37

⁴⁴ Державний комітет по стандартизації, метрології та сертифікації «Правила обов'язкової сертифікації послуг харчування» от 27.01.1999 № 37

стандартизации, метрологии и сертификации Украины, на соответствие обязательным требованиям нормативных документов, действующих в Украине, относительно безопасности для жизни и здоровья людей, защиты их имущества и охраны окружающей среды.

Обязательную сертификацию услуг в Украине имеют право проводить предприятия государственной формы собственности, официально аккредитованные как органы сертификации в государственной системе сертификации УкрСЕПРО на проведение работ по сертификации конкретного вида услуг. Такие органы есть практически во всех областях Украины и предприятие для проведения сертификации своих услуг может обратиться к любому.

Что касается процедуры проведения обязательной сертификации услуг по размещению, то она определена в п. 8 Правил обязательной сертификации услуг по временному размещению (проживанию).

Порядок проведения сертификации услуг временного размещения предусматривает:

- подачу заказчиком заявки на обязательную сертификацию;
- принятие решения по заявке с указанием схемы сертификации;
- проведение комплекса работ в соответствии со схемой;
- оформление результатов обследования с принятием решения о возможности выдачи сертификата соответствия;
- выдача сертификата с занесением сертифицированной услуги в Реестр государственной системы сертификации.

В соответствии с Перечнем № 28, обязательной сертификации подлежат услуги питания (ресторанов, баров, кафе, столовых, закусовых) и следующие виды гостиничных услуг:

1. Услуги гостиниц с ресторанами;
2. Услуги гостиниц без ресторанов;
3. Услуги кемпингов и мест для кратковременного проживания;

другие:

- услуги молодежных турбаз и горных приютов;
- услуги кемпингов, включительно с услугами площадок для автофургонов;
- услуги мест кратковременного проживания другие;
- услуги детских и студенческих летних лагерей;
- услуги центров и домов отдыха;
- услуги санаторных и курортных заведений оздоровительного характера;
- сдача внаем меблированных помещений на короткий срок;
- услуги по предоставлению спальных мест в спальных вагонах, круизных судах и других транспортных и плавсредствах.

Сертификация проводится на соответствие следующим стандартам ДСТУ 4268:2003 «Послуги туристичні. Засоби розміщування. Загальні вимоги»; ДСТУ 4269:2003 «Послуги туристичні. Класифікація готелів»; ДСТУ 4281:2004 «Заклади ресторанного господарства. Класифікація».

Согласно Закону Украины «О туризме» к услугам, связанным с временным размещением, относятся и услуги питания. Поэтому сертификация гостиничных услуг предусматривает проведение работ по сертификации услуг питания.

В средствах размещения согласно ДСТУ 4268:2003 должно быть предусмотрено помещение для предоставления услуг питания и/или кухня для самостоятельного приготовления пищи, оборудованная холодильником, электрической (газовой) плитой или печным отоплением.

Для сертификации услуг по размещению и услуг питания необходимо представить в орган по сертификации заявку по установленной форме и анкету с исходными данными о средстве размещения.

Срок рассмотрения заявки на сертификацию и принятие решения по заявке не должны превышать одного месяца с момента получения заявки⁴⁵.

Стоит помнить, что существует две схемы обследования объектов размещения во время проведения сертификации. Схему выбирает хозяин объекта (заявитель).

- Согласно первой схеме происходит обследование объекта размещения согласно требованиям ДСТУ 3957:2000 «Система сертификации УкрСЕПРО. Порядок обследования производства во время проведения сертификации продукции»⁴⁶.
- Согласно второй схеме сертификация проводится на соответствие требованиям ДСТУ ISO 9001-2001 "Системы управления качеством. Требования"⁴⁷

По результатам сертификации в обоих случаях выдается сертификат (сроком до трех лет при первой схеме и до пяти лет при второй).

⁴⁵ Розділ 2 ст. 2 Державний комітет по стандартизації, метрології та сертифікації «Правила обов'язкової сертифікації послуг з тимчасового розміщення (проживання)» від 27.01.1999 № 37

⁴⁶ ДСТУ 3957:2000 "Система сертифікації УкрСЕПРО порядок обстеження виробництва під час проведення сертифікації продукції"

⁴⁷ ДСТУ ISO 9001-2001 «Системи управління якістю. Вимоги»

Кроме того ежегодно производится технический надзор за сертифицированными услугами проживания. Обе услуги – и сертификация и технический надзор – платные.

Следует помнить, что согласно п. 3 ст. 23 Закона Украины «О защите прав потребителей⁴⁸» за предоставление услуг, подлежащих обязательной сертификации, но не имеющих сертификата соответствия, субъект предпринимательской деятельности несет ответственность в размере 50 % стоимости предоставленной услуги, но не менее 10 необлагаемых налогом минимумов доходов граждан. А в случае, когда в соответствии с законом субъект хозяйственной деятельности не ведет обязательный учет доходов и расходов, - в размере 10 необлагаемых налогом минимумов доходов граждан⁴⁹.

Технический надзор за сертифицированными гостиничными услугами во время их предоставления осуществляет орган по сертификации гостиничных услуг (далее - ОСГУ), выдавший сертификат соответствия. Технический надзор проводят в течение всего срока действия сертификата соответствия в форме плановых и внеплановых проверок.

Количество плановых проверок и формы их проведения определяются условиями договора на осуществление технического надзора между ОСГУ и заявителем. Объем содержания и порядок проведения технического надзора определяет ОСГУ в каждом конкретном случае с учетом схемы, по которой проводилась сертификация, и регламентирует их в программе технического надзора, которая разрабатывается ОСГУ и утверждается его руководителем. При проведении технического надзора, как правило, осуществляют:

- проверку соблюдения предприятия требованиям к сертифицированным гостиничным услугам путем проверки их соответствия действующей нормативной и технической документации, отсутствия изменений в документации, а также проверки характера изменений, внесенных в нормативные документы, по которым была сертифицирована гостиничная услуга, проверку требований безопасности, содержащихся в нормативной документации;
- социологическую или экспертную оценку, которую проводят по тем же процедурам, которые действовали и при сертификации гостиничных услуг;

⁴⁸ Закон України «Про захист прав споживачів» від 12.05.1991 № 1023-ХІІ, остання редакція від 06.03.2010

⁴⁹ По состоянию на 01.08.2010 необлагаемый налогом минимум доходов граждан составляет 17 грн.

- оценку процесса предоставления гостиничной услуги, аттестацию предприятия, оценку системы качества по тем же методикам, которые действовали и при сертификации гостиничной услуги;

По результатам технического надзора ОСГУ составляет отчет, в котором указываются возможные причины несоответствия гостиничной услуги установленным требованиям и предлагаются корректировочные мероприятия для их устранения. Один экземпляр отчета предоставляется заявителю.

ОСГУ может принять решение о проведении дополнительных внеплановых проверок в случае поступления информации о претензиях к сертифицированным гостиничным услугам от их потребителей, а также от органов, осуществляющих общественный или государственный контроль за гостиничными услугами согласно законодательным актам. Дополнительные проверки могут также проводиться при наличии информации от заявителя об изменении технологии, характеристик или номенклатуры гостиничных услуг или условий обслуживания

ГЛАВА 3. ШАГ ТРЕТИЙ: ВЫБОР СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

А. ОБЩАЯ СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Одной из важнейших стратегических задач управления гостиницей является формирование налоговой политики, направленной на использование системы налоговых льгот и региональных особенностей налогообложения деятельности гостиницы. Соответственно на уровне оперативных задач большое внимание уделяется правильному определению базы налогообложения по результатам работы предприятия в отчетном периоде.

Гостиница как субъект предпринимательской деятельности на сегодня является плательщиком большого количества налогов, сборов и обязательных платежей, в том числе по результатам основной деятельности (предоставление места для временного размещения): налога на прибыль, налога на добавленную стоимость, гостиничного сбора, платы за землю, коммунального налога, сбора на обязательное государственное пенсионное страхование, сбора на общеобязательное государственное социальное страхование на случай безработицы, сбора на общеобязательное государственное социальное страхование в связи со временной потерей работоспособности и расходами, которые предопределены рождением и захоронением, сбора на общеобязательное государственное социальное страхование от несчастного случая на производстве и профессионального заболевания, которое привело к потере работоспособности, и тому подобное.

Конечно, одним из основных среди названных платежей является налог на прибыль предприятия, начисления, и уплата которого

осуществляется в соответствии с Законом Украины «О налогообложении прибыли предприятий»⁵⁰.

Основные требования относительно пользования гостиницами и аналогичными средствами размещения всех форм собственности, которые осуществляют деятельность на территории Украины в сфере предоставления услуг по размещению (гостиничных услуг) потребителям и регулируют отношения между потребителями (физическими лицами, которые проживают в гостиницах или намереваются воспользоваться гостиничными услугами) и гостиницами – исполнителями этих услуг, регламентировано Правилами пользования гостиницами и аналогичными средствами размещения и предоставления гостиничных услуг⁵¹.

Валовые доходы гостиницы формируются из доходов от основных и дополнительных гостиничных услуг и возникают в общем порядке – по правилу первого события: на дату поступления оплаты от клиентов или на дату предоставления гостиничных услуг (пп. 11.3.1 Закона о налоге на прибыль). Поскольку традиционно по большей части при поселении в гостиницу клиенты вносят предоплату за весь период своего пребывания в нем, то валовые доходы в таком случае у гостиницы будут возникать за первым событием – получением денежных средств от клиентов.

А вот воспользоваться «арендной» нормой из пп. 7.9.6 Закона о налоге на прибыль (которая предусматривает отображение валовых доходов в момент начисления платы за аренду) при предоставлении гостиничных услуг, не удастся. Дело в том, что в Классификаторе услуг услуги с недвижимостью (куда входят и арендные операции с недвижимостью) и услуги гостиниц обозначены кодами – соответственно коды 70 и 55.1, 55.2. Следовательно, предоставление услуг гостиницами не может быть расценено как сдача помещений в аренду.

Как правило, гостиничные услуги предоставляются физическим лицам (то есть неплательщикам налога на прибыль). Следовательно, в этом случае для гостиницы действуют нормы п. 7.4 Закона о налоге на прибыль, что требуют при осуществлении операций с неплательщиками ориентироваться на обычные цены. Вместе с тем это не должно особенно пугать субъектов гостиничного хозяйства, поскольку обычной ценой, как правило, в этом случае будет считаться договорная стоимость гостиничных

⁵⁰ Закон Украины «Про оподаткування прибутку підприємств» від 28.12.1994 № 334/94-ВР в редакції від 01.07.2010.

⁵¹ Наказ від 16.03.2004 № 19 «Про затвердження Правил користування готелями й аналогічними засобами розміщення та надання готельних послуг». Державна туристична адміністрація України.

услуг, по которым такие услуги предоставляются всем посетителям (то есть стоимость, приведенная в прейскуранте). Следовательно, по договору на предоставление гостиничных услуг, который является публичным, будут работать «общеценовые» нормы пп. 1.20.3 Закона о налоге на прибыль.

В соответствии с пп. 3.1.1 Закона о НДС⁵² операции налогоплательщиков по продаже товаров (работ, услуг) является объектом обложения НДС. Поэтому гостиничные услуги (как основные, так и дополнительные) являются объектом налогообложения и сопровождаются начислением НДС (что подтверждают и работники налоговой – письмо ГНАУ от 19.01.2006 г. № 832/7/16-1517-05). При этом ставка налога (в соответствии с пп. 6.1.1 Закона о НДС) составляет 20 % базы налогообложения, определенной ст. 4 данного Закона, а сумма налога включается в цену гостиничных услуг.

Дата возникновения налоговых обязательств по НДС определяется по первому событию, то есть по получению предоплаты (если поступление денежных средств является первым событием) или предоставлением услуг (если оно состоялось раньше) (пп. 7.3.1 Закона о НДС). При этом согласно п. 8.4 Порядка № 165 в случаях выписывания гостиничных счетов или оплаты конечными потребителями (неплательщиками НДС) услуг наличностью в подтверждение налоговых обязательств, которые возникли, налоговая накладная выписывается по итогам за день.

Заметим, что в свою очередь для покупателя согласно пп. 7.2.6 Закона о НДС гостиничный счет (в котором отмечена общая сумма платежа, сумма НДС и налоговый номер, в гостинице) является основанием для включения сумм «входного» НДС к налоговому кредиту. Следовательно, отобразить налоговый кредит пользователям гостиничных услуг в этом случае можно и без налоговой накладной – для этого будет достаточно гостиничного счета.

Предприятия гостиничного хозяйства, которые находятся на территории курортных территорий (городов, пгт. и т.д.), обязанные удерживать с проживающих курортный сбор. Согласно ст. 7 Декрета № 56-93⁵³ плательщиками курортного сбора являются граждане, которые прибывают в курортной местности.

Поскольку курортный сбор является местным сбором, то порядок его уплаты и размеры устанавливаются органами местного самоуправления,

⁵² Закон України «Про податок на додану вартість» від 03.04.1997 № 168/97-ВР

⁵³ Декрет Кабінету Міністрів України «Про місцеві податки і збори» від 20.05.1993 № 56-93 в редакції від 10.05.2008

однако предельный размер сбора не может превышать 10 % не облагаемых минимумов доходов граждан. При этом в п. 18 Декрета № 56-93 отмечено, что органы местного самоуправления имеют право внедрять льготные ставки, полностью отменять отдельные местные налоги и сборы или освобождать от их уплаты некоторые категории плательщиков, а также предоставлять отсрочку в уплате местных налогов и сборов.

Статьей 7 Декрета № 56-93 определен перечень категорий граждан, которые освобождаются от уплаты курортного сбора. К ним принадлежат:

- дети в возрасте до 16 лет;
- инвалиды и лица, которые их сопровождают;
- участники Великой Отечественной войны;
- воины-интернационалисты;
- участники ликвидации последствий аварии на ЧАЭС;
- лица, которые прибыли по путевкам и курсовкам в санатории, дома отдыха, пансионаты, включая базы отдыха;
- лица, которые прибыли в курортную местность в служебную командировку, на учебу, постоянное местожительство, к родителям и близким родственникам;
- лица, которые прибыли по плановым туристическим маршрутам туристических экскурсионных учреждений и организаций, а также которые путешествуют по маршрутным книжкам;
- мужчины в возрасте 60 лет и старше, женщины в возрасте 55 лет и старше.

Курортный сбор взимается с плательщиков администрацией гостиницы и другими учреждениями гостиничного типа во время регистрации прибывших (но не позже, чем в трехдневный срок из дня их прибытия) и включается в цену гостиничных услуг. При изменении плательщиком местожительства в пределах курортной местности курортный сбор повторно не взимается. Оплаченный постояльцами гостиницы курортный сбор аккумулируется на банковском счете и перечисляется в местный бюджет администрацией гостиницы. Ответственность за правильность исчисления и своевременность перечисления курортного сбора в бюджет возложена на администрации гостиниц и учреждений гостиничного типа. Администрации гостиниц, расположенных в курортных зонах, обязаны подавать налоговым органам по своему местонахождению

Налоговый расчет курортного сбора по форме, утвержденной приказом Государственной налоговой администрации Украины № 628⁵⁴.

В бухгалтерском учете сумма курортного сбора учитывается на субсчете 642 «Расчета по обязательным платежам». В налоговом учете сумма курортного сбора включается в валовые доходы гостиницы (в составе выручки от реализации гостиничных услуг), а также в состав валовых расходов на основании пп. 5.2.5 Закона о налоге на прибыль (как сумма налогов и сборов – обязательных платежей). При этом курортный сбор (поскольку является местным сбором) не включается в базу обложения НДС (письмо ГНАУ от 08.02.99 г. № 1890/10/23-2217).

«Плюсы» общей система налогообложения:

- отсутствие ограничения относительно размера выручки и количества работников;
- практически нет ограничений по видам деятельности.

«Минусы»:

- необходимо вести четкий и довольно сложный учет;
- надо обязательно иметь все первичные документы, иначе налоговая служба может не принять расходы;
- налоговая служба более тщательно проверяет обычных предпринимателей, нежели тех, что работают на едином налоге, поскольку у первых легче обнаружить ошибки;
- нет никаких послаблений в налогообложении, сдаче отчетности.

Б. ЕДИНЬЙ НАЛОГ

Упрощенная система налогообложения, учета и отчетности, для субъектов малого предпринимательства может применяться для субъектов предпринимательской деятельности по их желанию на условиях, определенных Указом Президента Украины «Об упрощенной системе налогообложения, учета и отчетности субъектов малого предпринимательства».⁵⁵

Упрощенная система применяется для субъектов малого

⁵⁴ Наказ Державної Податкової Адміністрації України «Про затвердження форми податкового розрахунку курортного збору» від 24.12.2003 № 628

⁵⁵ Указ Президенту України «Про спрощену систему оподаткування, обліку та звітності суб'єктів малого підприємництва» від 03.07.1998 № 727/98

предпринимательства, в частности,

Физических лиц, которые осуществляют предпринимательскую деятельность без создания юридического лица и в трудовых отношениях с которыми состоят, включая членов семьи, на протяжении года не более 10ти человек и объем выручки которых от реализации продукции (товаров, работ, услуг) за год не превышает 500 тис. гривен;

Для юридических лиц – субъектов предпринимательской деятельности любой организационно-правовой формы и формы собственности, в которых за год численность работающих не превышает 50 лиц и объем выручки которых от реализации продукции (товаров, работ, услуг) за год не превышает 1 млн. гривен.

Относительно применения термина „год” в понимании Указа, то постановлением Кабинета Министров Украины от 16 марта 2000 года № 507⁵⁶ определено, что под сроком „год” употребляется срок „календарный год”, который начинается 1 января и длится по 31 декабря включительно.

Решение о переходе на упрощенную систему налогообложения, учета и отчетности, СПД – юридическое лицо может принять не больше один раз за календарный год, самостоятельно избрав одну из таких ставок единого налога:

6 процентов суммы выручки от реализации продукции (товаров, работ, услуг) без учета акцизного сбора в случае уплаты НДС;

10 процентов суммы выручки от реализации продукции (товаров, работ, услуг), за исключением акцизного сбора, в случае включения НДС в состав единого налога.

Плательщики единого налога – юридические лица обязательно должны выполнять требование относительно соблюдения объема выручки от реализации продукции (товаров, работ, услуг) за год не больше 1 млн. гривен⁵⁷. В другом случае они в следующий отчетный период (квартал) переходят на общую систему налогообложения.

Одним из условий перехода на упрощенную систему налогообложения является отсутствие задолженности по уплате

⁵⁶ Постанова Кабінету Міністрів України «Про роз'яснення Указу Президента України від 3 липня 1998 р. N 727» від 16.03.2000 № 507

⁵⁷ «Узагальнююче податкове роз'яснення щодо окремих питань застосування спрощеної системи оподаткування, обліку та звітності зі сплатою єдиного податку суб'єктами малого підприємництва-юридичними особами». Затверджено наказом Державної податкової адміністрації України від 07.04.2010 р. № 224

установленных налогов и обязательных платежей, срок уплаты которых наступил на дату представления заявления.

Если плательщик перешел в уплату единого налога за ставкой 10 процентов, то он должен аннулировать Свидетельство о регистрации плательщика НДС, и соответственно теряется право на начисление налога при осуществлении операций по продаже товаров (работ, услуг), выписывания налоговых накладных, получения налогового кредита, при осуществлении операций по приобретению товаров (работ, услуг), получения бюджетного (экспортного) возмещения.

Процедура снятия из учета плательщика НДС при переходе на упрощенную систему налогообложения регламентируется Положением о регистрации плательщиков налога на добавленную стоимость⁵⁸.

В соответствии с п. 12.2 Положения, юридическое лицо, не зарегистрированное в качестве плательщика налога на добавленную стоимость, которое согласно Указу переходит на упрощенную систему налогообложения и избрало ставку единого налога 6 процентов, подлежит обязательной регистрации как плательщик налога на добавленную стоимость, начиная с первого числа того отчетного периода (квартала), в котором осуществлен переход на упрощенную систему налогообложения за ставкой единого налога 6 процентов.

То есть, применение плательщиком единого налога ставки 6 процентов возможно лишь при условии обязательной регистрации такого субъекта предпринимательской деятельности плательщиком налога на добавленную стоимость на общих основаниях и обеспечение им уплаты налога на добавленную стоимость.

В то же время, п. 14.1 Положения № 79⁵⁹ определено, что налоговый орган вправе отказывать в регистрации плательщиком налога на добавленную стоимость и выдачи Свидетельства, если заявитель не подпадает под определение плательщика налога или возникают основания для аннулирования регистрации такого плательщика.

В случае исключения СПД из категории плательщиков налога на добавленную стоимость, такой плательщик единого налога теряет право на применение упрощенной системы налогообложения по ставке 6 процентов

⁵⁸ Наказ Державної податкової адміністрації України «Про затвердження Положення про реєстрацію платників податку на додану вартість» від 01.03.2000 № 79

⁵⁹ Наказ Державної податкової адміністрації України «Про затвердження Положення про реєстрацію платників податку на додану вартість» від 01.03.2000 № 79

и должен перейти на общую систему налогообложения или изменить ставку единого налога на 10 процентов.

Свидетельство действующее лишь до конца календарного года, выписывается на бланке суровой отчетности и подлежит возвращению к органу налоговой службы, который его выдал.

Для перехода на упрощенную систему налогообложения, учета и отчетности субъектов малого предпринимательства, физическое лицо - субъект предпринимательской деятельности не позже чем за 15 дней до начала квартала, в котором он избирает способ налогообложения доходов по единому налогу (вновь созданные - по тому кварталу, в котором проведена государственная регистрация) подает органу государственной налоговой службы по месту государственной регистрации письменное заявление по форме согласно Приложению №1 Порядка выдачи Свидетельства об уплате единого налога⁶⁰, в которой указывает численность и поименный состав наемных работников, включая членов его семьи, с которыми заключены трудовые соглашения, и число которых на день составления заявления не может превышать 10 человек.

При наличии заявления, а также платежного документа об уплате единого налога орган государственной налоговой службы по месту государственной регистрации физического лица - субъекта предпринимательской деятельности в течение 10 рабочих дней обязан безвозмездно выдать Свидетельство или предоставить письменный мотивированный отказ. Свидетельство выдается на квартал и в течение календарного года может продлеваться ежеквартально при условии отсутствия задолженности по уплате налогов и обязательных платежей. Основанием для продолжения является представление плательщиком единого налога вышеупомянутого заявления и платежных документов об уплате единого налога за предыдущие периоды и следующий период, не менее чем календарный месяц.

Как уже было сказано ранее, упрощенную систему налогообложения, учета и отчетности (единый налог) могут избрать физические лица, которые осуществляют предпринимательскую деятельность без создания юридического лица, и в трудовых отношениях с которыми, включая членов их семей, на протяжении года пребывает не

⁶⁰ Порядок выдачи Свидетельства об уплате единого налога, утвержденный приказом Государственной налоговой администрации Украины от 29 октября 1999 года за N 599 и зарегистрированный в Министерстве юстиции Украины 2 ноября 1999 года за N 752

более 10 человек и объем выручки которых от реализации продукции (товаров, работ, услуг) за год не превышает 500 тысяч гривен⁶¹.

Ставка единого налога для физических лиц - СПД устанавливается местными советами по месту их государственной регистрации в зависимости от вида деятельности.

В случае, когда СПД осуществляет несколько видов предпринимательской деятельности, для которых установлены разные ставки единого налога, он получает одно свидетельство об уплате единого налога и платит его по наибольшей ставке. Если плательщик единого налога осуществляет предпринимательскую деятельность с использованием наемного труда или с участием в предпринимательской деятельности членов его семьи, ставка единого налога увеличивается на 50 % за каждое лицо. Одновременно наемных работников должно быть не более 10 человек, в общей же сложности за год наемных работников может быть значительно больше. Обращаем внимание, что с членами семьи, участвующими в предпринимательской деятельности, заключаются трудовые договоры на общих основаниях. При этом необходимо вести упрощенную кадровую документацию (трудовые договоры, табеля выхода на работу наемных работников, ведомости начисления заработной платы, график отпусков, распоряжения на предоставление отпусков и т. д.).

Не может применять упрощенную систему налогообложения предприниматель, который осуществляет торговлю ликеро-водочными, табачными изделиями и горюче-смазочными материалами и др.

Несмотря на то, что ставка единого налога не зависит от объема выручки, полученной в отчетном периоде, предприниматели не освобождены от ведения учета доходов и расходов. Но учет этот также упрощен.

Согласно Порядку № 599 предприниматели ведут учет доходов и расходов в Книге ф. № 10, при этом обязательному заполнению подлежат только четыре графы "период учета", "расходы на производство продукции", "сумма выручки (дохода)", "чистый доход". В настоящее время отсутствует нормативный документ, определяющий порядок заполнения данной Книги, поэтому предприниматели заполняют ее по-разному. Как правило, данные о полученных доходах и понесенных расходах

⁶¹ Указ Президента України «Про спрощену систему оподаткування, обліку та звітності суб'єктів малого підприємництва» (В редакції Указу Президента N 746/99 від 28.06.99)

записываются в суммарном выражении за день. Такое ведение учета не требует обязательного наличия первичных документов, подтверждающих расходы предпринимателя, поскольку расходы никак не влияют на валовой доход предпринимателя и ставку единого налога.

У предпринимателей, занимающихся не только предоставлением жилья для временного размещения отдыхающих, но и оказывающим услуги питания и иные услуги, именно упрощенная система налогообложения с уплатой единого налога является наиболее популярной.

Статья 6 Указа № 746 устанавливает перечень налогов и сборов, плательщиками которых предприниматели, работающие на едином налоге, не являются. К ним относятся:

- налог на добавленную стоимость;
- налог на доходы физических лиц (для физических лиц – субъектов малого предпринимательства);
- плата (налог) за землю;
- сбор на специальное использование природных ресурсов;
- сбор на обязательное социальное страхование;
- налог на промысел;
- сбор на обязательное государственное пенсионное страхование;
- сбор за выдачу разрешения на размещение объекта торговли и сферы услуг;
- взносы в Государственный фонд содействия занятости населения;
- плата за патенты в соответствии с Законом о патентовании.

Субъект малого предпринимательства – плательщик единого налога может самостоятельно принять решение об отказе от применения упрощенной системы налогообложения, учета и отчетности, и вернуться к общей системе налогообложения с начала следующего отчетного (налогового) периода (кварталу) в случае представления соответствующего заявления к органу государственной налоговой службы не позже чем за 15 дней до окончания предыдущего отчетного (налогового) периода (кварталу).

На основании ежеквартальных итогов Книги учета доходов и расходов субъекта малого предпринимательства – юридического лица заполняется Расчет, который подается в государственную налоговую инспекцию за местом регистрации.

Поскольку на основании Расчета осуществляются начисление и уплата единого налога, то такой Расчет в понимании Закона № 2181⁶² является налоговой декларацией, и на него распространяются все без исключения нормы Закона № 2181.

Прямо ответственность за нарушение порядка уплаты единого налога не прописана ни в самом Указе № 746, ни в других актах действующего законодательства. Но в п. 5 Указа № 746 отмечено, что «единоналожники» несут ответственность за правильность вычисления, своевременность представления расчетов и уплаты сумм единого налога согласно законодательству Украины.

В. ФИКСИРОВАННЫЙ НАЛОГ.

Способ налогообложения доходов предпринимателя в фиксированном размере предполагает приобретение им патента.

На практике фиксированный налог в виде торгового патента часто берется на услуги общественного питания при отелях.

Что же касается патентов на услуги размещения, то в Крыму сложилась своеобразная ситуация в данной сфере.

В целях упрощения налогообложения доходов граждан, полученных от сдачи внаем принадлежащего им жилья, а также в целях расширения базы налогообложения, увеличения доходной части бюджета Автономной Республики Крым за счет максимального привлечения к налогообложению граждан, получающих доходы от осуществления торгово-посреднической деятельности в республике, Верховная Рада Автономной Республики Крым постановила утвердить «Положение о налогообложении в Автономной Республике Крым доходов граждан, полученных от сдачи внаем принадлежащего им жилья»⁶³. Данное Положение определяет условия и порядок налогообложения в Автономной Республике Крым доходов граждан, полученных ими от сдачи внаем жилья. Доходы граждан, полученные ими от сдачи внаем жилья, подлежат налогообложению по

⁶² Закон України «Про порядок погашення зобов'язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами» від 21.12.2000 № 2181-III

⁶³ Постановление Верховной Рады Автономной Республики Крым «О внесении изменений в Положение о налогообложении в Автономной Республике Крым доходов граждан, полученных от сдачи внаем принадлежащего им жилья, утвержденное Постановлением Верховной Рады Автономной Республики Крым от 19 июня 2002 года № 124-3/02» № 1150-5/09 от 18 февраля 2009 года

фиксированным ставкам налога с доходов физических лиц в соответствии с данным Положением. Местные советы вправе увеличивать утвержденные настоящим Положением фиксированные ставки налогообложения исходя из местных особенностей, но не более чем в 2 раза. В случае если в течение срока действия патента соответствующим местным советом изменяется размер фиксированного налога, перерасчет сумм уплаченного налога не производится.

Документом, подтверждающим уплату фиксированного налога, является патент, форма которого определяется Государственной налоговой администрацией в Автономной Республике Крым. Патент выдается на срок не менее 30 календарных дней и после истечения срока его действия должен быть возвращен в выдавший его налоговый орган.

Данное Положение не распространяется на граждан, оказывающих квартиросъемщикам дополнительные услуги в виде организации питания, экскурсионного обслуживания и прочих услуг, которые обязаны зарегистрироваться как субъекты предпринимательской деятельности и уплачивать налоги в соответствии с действующим законодательством. Стоит отметить, что в данном Положении отдельно указаны Ставки месячного налога с доходов граждан, сдающих внаем жилье в местностях, отнесенных и не отнесенных к курортным.

На данный момент, в Крыму рассмотренный вариант легального оформления сдачи жилья в наем наиболее популярен. Это связано с возможностью покупки патента на определенный срок (на месяц, 4 месяца и т.д.), а также с возможностью уплачивать фиксированный налог, который, согласно Постановлению не будет превышать 140 гривен за сдаваемую в наем 3-комнатную квартиру в некурортной местности (к примеру).

*Кто быстро ошибается, быстро исправляет ошибку.
Френсис Бэкон*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Проанализировав действующее в Украине законодательство в сфере предоставления услуг по временному размещению граждан, можно сказать, что действующие нормативно-правовые акты в данной сфере не разрешают всех практических проблем на пути легализации деятельности по предоставлению услуг в сфере временного размещения.

Законодатель разделяет средства размещения на индивидуальные и коллективные, но при этом не содержит исчерпывающий перечень видов средств размещения.

Отношения с государством начинают строиться с момента государственной регистрации, которая зависит от выбора, в каком средстве размещения будут предоставлять услуги по временному размещению: индивидуальном или коллективном.

Если создание коллективного средства размещения предусматривает обязательную государственную регистрацию в качестве субъекта предпринимательской деятельности, регистрацию в государственных фондах, налоговых органах, то предоставление услуг в индивидуальных средствах размещения допускает осуществление лицом такой деятельности без государственной регистрации. Однако это не освобождает лицо от уплаты налогов, заполнения и подачи налоговой декларации в установленные законодательством сроки, а также не освобождает от ответственности за неподачу декларации и невыплату налогов.

Кроме того, следует напомнить, что индивидуальные средства размещения не могут содержать более 10 койко-мест, в то время как коллективные средства размещения направлены на размещение большего количества граждан.

Более того, коллективные средства размещения предполагают предоставление большего объема дополнительных услуг, в том числе туристических. Туристические фирмы, туристические агентства будут более охотно сотрудничать с владельцами коллективных средств размещения, что приведет к возможности получения дополнительных статей доходов.

Что касается системы налогообложения, субъект предпринимательской деятельности может выбрать одну из наиболее

приемлемых для него: общая, упрощенная или осуществлять свою деятельность на основании фиксированного патента. Каждая из систем имеет свои плюсы и минусы, которые были рассмотрены в соответствующем разделе и по результатам изучения которых, предприниматель определяется какая система ему подходит больше.

На первый взгляд, работа в качестве малого отеля в Крыму, быть может, и не дает каких-либо существенных дополнительных льгот по части налогообложения объектов, однако, во-первых, позволяет легализовать отельный бизнес более простым, в сравнении с крупными отелями, путем. Кроме того, работа в качестве отеля предоставляет большие экономические и финансовые выгоды хозяевам, поскольку подобный объект способен принимать большее количество посетителей и является более рентабельным, чем индивидуальные средства размещения до 10 мест.

СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ:

1. Кодекс Украины «Об административных правонарушениях» № 8073-X от 07.12.1984 № 8073-X
2. Гражданский кодекс Украины от 16.01.2003 № 435-IV
3. Жилищный Кодекс Украинской РСР от 30.06.1983 № 5464-X
4. Закон Украины «О туризме» от 15.09.1995 № 324/95-ВР
5. Закон Украины «О государственной регистрации имущественных прав на недвижимое имущество и их ограничений» от 01.07.2004 № 1952-IV
6. Закон Украины «О пожарной безопасности» от 17.12.1993 № 3745-XII
7. Закон Украины «Об обеспечении санитарного и эпидемиологического благополучия населения» от 24.02.1994 № 4004-XII
8. Закон Украины «О защите прав потребителей» от 12.05.1991 № 1023-XII
9. Закон Украины «О Верховной Раде Автономной Республики Крым» от 10.02.1998 № 90/98-ВР
10. Закон Украины «О внесении изменений в Закон Украины «О туризме» от 18.11.2003 № 1282-IV
11. Закон Украины «О налоге с доходов физических лиц» от 22.05.2003 № 889-IV
12. Закон Украины «О налогообложении прибыли предприятий» от 28.12.1994 № 334/94-ВР в редакции от 01.07.2010.
13. Закон Украины «О налоге на добавленную стоимость» от 03.04.1997 № 168/97-ВР
14. Закон Украины «О порядке погашения обязательств плательщиков налогов перед бюджетами и государственными целевыми фондами» от 21.12.2000 №
15. Закон Украины «О патентовании некоторых видов предпринимательской деятельности» от 23.03.96 г. № 98/96-ВР
16. Постановление Кабинета Министров Украины от 29.07. 2009 N 803 «Об утверждении Порядка установления категорий отелям и иным объектам,

17. Постановление Кабинета Министров Украины «Об утверждении Положения про государственный санитарно-эпидемиологический контроль в Украине» от 22.06.1999 № 1109
18. Постановление Кабинета Министров Украины «О порядке принятия в эксплуатацию объектов завершенного строительства» от 08.10.2008 № 923
19. Постановление Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка предоставления услуг временного размещения (проживания)» от 15.03.2006 N 297
20. Постановление Кабинета Министров Украины «Об утверждении образца уведомления о нотариальном удостоверении договора аренды недвижимого имущества» № 1692 от 29.10.2003
21. Постановление Кабинета Министров Украины «О разъяснении Указа Президента Украины от 3 1998 г. N 727» от 16.03.2000 № 507
22. Постановление Верховной Рады Автономной Республики Крым «Об утверждении Положения «О малых гостиницах» N 487-3/03 от 19 марта 2003 г.
23. Постановление Верховной Рады Автономной Республики Крым «О внесении изменений в Положение о налогообложении в Автономной Республике Крым доходов граждан, полученных от сдачи внаем принадлежащего им жилья, утвержденное Постановлением Верховной Рады Автономной Республики Крым от 19 июня 2002 года № 124-3/02» № 1150-5/09 от 18 февраля 2009 года
24. Указ Президента Украины № 746/99 от 28.06.1999 «Про внесение изменений в Указ Президента Украины от 3 июля 1998 N 727 "Об упрощенной системе налогообложения, учета и отчетности субъектов малого предпринимательства»
25. Декрет Кабинета Министров Украины «О местных налогах и сборах» от 20.05.1993 № 56-93 в редакции от 10.05.2008
26. Декрет Кабинета Министров Украины «О подоходном налоге с граждан» от 26.12.1992 № 13-92
27. «Правила пожарной безопасности в Украине» Приказ Министерства чрезвычайных ситуаций от 19.10.2004 N 126

28. Порядок выдачи органами государственного пожарного надзора разрешения на начало работ предприятий и аренду помещений, утвержденный постановлением КМУ 14.02.2001 № 150
29. Национальный стандарт «Услуги туристические. Средства размещения. Общие положения»
30. Приказ Госпотребстандарта "Об утверждении перечня продукции, подлежащей обязательной сертификации в Украине" от 01.02.2005 г. № 28, зарегистрирован в Министерстве юстиции Украины 04.05.2005 г. за № 466/10746.
31. Государственный комитет стандартизации, метрологии и сертификации «Правила обязательной сертификации услуг временного размещения (проживания)» от 27.01.1999 № 37
32. ДСТУ 3957:2000 «Система сертификации УкрСЕПРО порядок обследования производства во время производства сертификации продукции»
33. ДСТУ ISO 9001-2001 «Системы управления качеством. Требования»
34. Государственный комитет Украины по вопросам технического регулирования и потребительской политики» Приказ от 01.02.2005 N 28
35. Государственная туристическая администрация Украины. Приказ от 16.03.2004 № 19 «Об утверждении Правил пользования отелями и иными аналогичными средствами размещения и предоставления отельных услуг».
36. Государственная налоговая администрация Украины. Приказ «Обобщающее налоговое разъяснение по отдельным вопросам применения упрощенной системы налогообложения, учета и отчетности по оплате единого налога субъектами малого предпринимательства - юридическими лицами» от 07.04.2010 № 224
37. Государственная налоговая администрация Украины. Приказ «Об утверждении Положения про регистрацию плательщика налога на добавленную стоимость» от 3.04.2000 N 208/4429
38. Порядок выдачи Свидетельства об уплате единого налога, утвержденный приказом Государственной налоговой администрации Украины от 29 октября 1999 года за N 599 и зарегистрированный в Министерстве юстиции Украины 2 ноября 1999 года за N 752