

Документирование операций

Документирование операций

Все хозяйственные операции, осуществляемые индивидуальными предпринимателями, должны быть оформлены первичными учетными документами, на основании которых ведется учет.

Первичные учетные документы принимаются к учету, если они составлены по формам, содержащимся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации.

Первичная учетная документация

Например, формы первичной учетной документации по учету труда и его оплаты утверждены [постановлением Госкомстата России от 05.01.2004 №1](#), по учету денежных расчетов с населением при осуществлении торговых операций с применением контрольно-кассовых машин, а также торговых операций и операций в общественном питании – постановлением Госкомстата России от 25.12.1998 №132, по учету основных средств – постановлением Госкомстата от 21.01.2003 №7; которые **можно посмотреть в правовых системах Гарант и КонсультантПлюс** и т.д.

Согласно постановлению Госкомстата России от 24.03.1999 №20 в унифицированные формы первичной учетной документации (кроме форм по учету кассовых операций), утвержденные Госкомстатом России, при необходимости можно вносить дополнительные реквизиты. При этом все реквизиты утвержденных Госкомстатом России унифицированных форм первичной учетной документации остаются без изменения (включая код, номер формы, наименование документа). Удаление отдельных реквизитов из унифицированных форм не допускается.

При изготовлении бланочной продукции на основе унифицированных форм первичной учетной документации допускается вносить изменения в части расширения и сужения граф и строк с учетом значности показателей, включения дополнительных строк (включая свободные) и вкладных листов для удобства размещения и обработки необходимой информации.

Документы, форма которых не предусмотрена в альбомах унифицированных форм, должны содержать следующие обязательные реквизиты:

- наименование документа;
- дату составления документа;
- фамилию, имя, отчество индивидуального предпринимателя, реквизиты регистрационного документа, ИНН;
- содержание хозяйственной операции;
- измерители хозяйственной операции в натуральном и денежном выражении;
- подпись индивидуального предпринимателя.

Внесение изменений в кассовые и банковские документы не допускается. В остальные первичные документы исправления могут вноситься лишь по согласованию с участниками и должны сопровождаться подписями тех же лиц, которые подписали документы, с указанием даты внесения исправлений.

Ведение кассовой книги

Правила организации работы с наличными денежными средствами, принципы организации кассовых расчетов и оформления соответствующих документов регламентируются Порядком ведения кассовых операций в Российской Федерации, утвержденной решением Совета директоров Центробанка от 22.09.1993 №40. Относительно того, распространяется ли данный порядок на индивидуальных предпринимателей, существуют противоречивые мнения.

В пользу того, что индивидуальные предприниматели не должны вести кассовые книги говорят и сами унифицированные формы первичных документов по их учету, в которых не предусмотрено реквизитов для заполнения индивидуальными предпринимателями, а дополнительные реквизиты вносить не разрешается. Кроме того, в пункте 2 Постановления Госкомстата Российской Федерации от 18.08.1998 №88 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету кассовых операций, по учету результатов инвентаризации» прямо указано, что данные формы распространяются на юридические лица всех форм собственности.

Исходя из сказанного выше, можно сделать вывод, что кассовую книгу и учет кассовых операций индивидуальные предприниматели вести не должны.

Расчеты наличными деньгами

Согласно Указанию Банка Российской Федерации от 20.06.2007 №1843-У «О предельном размере расчетов наличными деньгами и расходовании наличных денег, поступивших в кассу юридического лица или в кассу индивидуального предпринимателя» расчеты наличными деньгами между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем, между индивидуальными предпринимателями, связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, в рамках одного договора, заключенного между указанными лицами, могут производиться в размере, не превышающем 100 тыс.руб.

Также установлено, что юридические лица и индивидуальные предприниматели могут расходовать наличные деньги, поступившие в их кассы за проданные ими товары, выполненные ими работы и оказанные ими услуги, а также страховые премии на заработную плату, иные выплаты работникам (в том числе социального характера), стипендии, командировочные расходы, на оплату товаров (кроме ценных бумаг), работ, услуг, выплату за оплаченные ранее за наличный расчет и возвращенные товары, невыполненные работы, неоказанные услуги, выплату страховых возмещений (страховых сумм) по договорам страхования физических лиц с учетом указанных выше ограничений в 100 тыс.руб.

Применение контрольно-кассовой техники

Согласно Федеральному закону от 22.05.2003 №54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов платежными картами» контрольно-кассовая техника (ККТ) применяется в обязательном порядке всеми организациями и индивидуальными предпринимателями при осуществлении ими наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт в случаях продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

Организации и индивидуальные предприниматели в соответствии с порядком, определяемым Правительством Российской Федерации, могут осуществлять наличные денежные расчеты и (или) расчеты с использованием платежных карт без применения контрольно-кассовой техники в случае оказания услуг населению при условии выдачи ими соответствующих бланков строгой отчетности.

Организации и индивидуальные предприниматели, являющиеся налогоплательщиками единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности при осуществлении видов предпринимательской деятельности, установленных пунктом 2 статьи 346.26 Налогового кодекса, могут осуществлять наличные денежные расчеты и (или) расчеты с использованием платежных карт без применения контрольно-кассовой техники при условии выдачи по требованию покупателя (клиента) документа (товарного чека, квитанции или другого документа, подтверждающего прием денежных средств за соответствующий товар (работу, услугу).

Указанный документ выдается в момент оплаты товара (работы, услуги) и должен содержать следующие сведения:

- наименование документа;
- порядковый номер документа, дату его выдачи;
- наименование для организации (фамилия, имя, отчество - для индивидуального предпринимателя);
- идентификационный номер налогоплательщика, присвоенный организации (индивидуальному предпринимателю), выдавшей (выдавшему) документ;

- наименование и количество оплачиваемых приобретенных товаров (выполненных работ, оказанных услуг);
- сумму оплаты, осуществляемой наличными денежными средствами и (или) с использованием платежной карты, в рублях;
- должность, фамилию и инициалы лица, выдавшего документ, и его личную подпись.

Также законом оговорены следующие случаи освобождения от применения ККТ:

- при осуществлении следующих видов деятельности:
 - продажи газет и журналов, а также сопутствующих товаров в газетно-журнальных киосках при условии, если доля продажи газет и журналов в их товарообороте составляет не менее 50% (учет торговой выручки от продажи газет и журналов и от продажи сопутствующих товаров ведется раздельно);
 - продажи ценных бумаг;
 - продажи лотерейных билетов;
 - продажи проездных билетов и талонов для проезда в городском общественном транспорте;
 - обеспечения питанием учащихся и работников общеобразовательных школ и приравненных к ним учебных заведений во время учебных занятий;
 - торговли на рынках, ярмарках, в выставочных комплексах, а также на других территориях, отведенных для осуществления торговли, за исключением находящихся в этих местах торговли магазинов, павильонов, киосков, палаток, автолавок, автомагазинов, автофургонов, помещений контейнерного типа и других аналогично обустроенных и обеспечивающих показ и сохранность товара торговых мест (помещений и автотранспортных средств, в том числе прицепов и полуприцепов), открытых прилавков внутри крытых рыночных помещений при торговле непродовольственными товарами;
 - разносной мелкорозничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами (за исключением технически сложных товаров и продовольственных товаров, требующих определенных условий хранения и продажи) с ручных тележек, корзин, лотков;
 - продажи в пассажирских вагонах поездов чайной продукции в ассортименте, утвержденном федеральным органом исполнительной власти в области железнодорожного транспорта;
 - продажи в сельской местности (за исключением районных центров и поселков городского типа) лекарственных препаратов в аптечных пунктах, расположенных в фельдшерско-акушерских пунктах;
 - торговли в киосках мороженым и безалкогольными напитками в розлив;
 - торговли из цистерн пивом, квасом, молоком, растительным маслом, живой рыбой, керосином, вразвал овощами и бахчевыми культурами;
 - приема от населения стеклопосуды и утильсырья, за исключением металлолома;
 - реализации предметов религиозного культа и религиозной литературы, оказания услуг по проведению религиозных обрядов и церемоний в культовых зданиях и сооружениях и на относящихся к ним территориях, в иных местах, предоставленных религиозным организациям для этих целей, в учреждениях и на предприятиях религиозных организаций, зарегистрированных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
 - продажи по номинальной стоимости государственных знаков почтовой оплаты (почтовых марок и иных знаков, наносимых на почтовые отправления), подтверждающих оплату услуг почтовой связи.
- Все сказанное выше не распространяется на платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также на кредитные организации и банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

Таким образом, отключение электроэнергии не является причиной неприменения ККТ, как это было до вступления в силу закона №54-ФЗ.

Суды при рассмотрении споров, связанных с привлечением организаций и индивидуальных предпринимателей к ответственности за продажу товаров без применения ККТ, исходя из того, что для обязательного применения ККТ необходимо, чтобы торговое место было изолировано и обособлено от других торговых мест и обеспечивало показ и, главное, сохранность товара. Таким образом, если торговое место не обустроено аналогично магазину (ларьку, киоску и пр.), т.е. не соответствует признакам обособленности и изолированности, организация не обязана осуществлять торговлю с применением ККТ.

Индивидуальные предприниматели при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт могут использовать не любые модели ККТ, а только те, которые включены в [Государственный реестр ККТ](#). При этом отслеживать изменения в Госреестре ККТ и дату окончания срока амортизации кассового аппарата надо самостоятельно, так как налоговая инспекция может уведомить об этом уже по истечении срока амортизации.

Требования к применению ККТ, порядок и условия её регистрации и применения согласно закону №54-ФЗ определяются Правительством Российской Федерации. Она должна быть исправна, опломбирована в установленном порядке, иметь фискальную память.

Так постановлением Правительства Российской Федерации от 23.07.2007 №470 утверждено Положение о регистрации и применении ККТ, используемой организациями и индивидуальными предпринимателями. В нем содержится перечень обязательных реквизитов, которые должны отражаться на кассовом чеке. Причем отсутствие предусмотренных реквизитов на чеках, контрольных лентах или других документах, неразборчивая печать или неполное печатание реквизитов считается одним из признаков неисправности контрольно-кассовых машин (ККМ).

Обращаем Ваше внимание на то, что контрольные ленты, книги кассира-операциониста и другие документы, подтверждающие проведение денежных расчетов, должны храниться не менее 5 лет (сроки, установленные для первичных учетных документов).

Одним из условий использования ККМ и регистрации её в налоговых органах является обязательное освидетельствование и постановка на учет в одном из центров технического обслуживания и ремонта кассовых машин (ЦТО), зарегистрированном областной администрацией и имеющем право выполнения работ по обслуживанию конкретной модели ККМ.

Внимание: потребители проводят работы, связанные с распаковкой ККМ от заводской упаковки, только при участии представителей ЦТО (в соответствии с абз.4 п.10 [Положения](#) о порядке продажи, технического обслуживания и ремонта ККМ в Российской Федерации.

ККТ, применяемая индивидуальным предпринимателем, должна быть зарегистрирована в налоговых органах по месту учета предпринимателя в качестве налогоплательщика согласно действующему [Порядку регистрации ККМ](#) в налоговых органах. Для регистрации ККМ в налоговый орган должны быть представлены следующие документы:

- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;
- заявление по установленной форме;
- технический паспорт (формуляр) на регистрируемую ККМ;
- копия договора с ЦТО на техническое обслуживание и ремонт ККМ;
- журнал кассира-операциониста [по форме КМ-4](#);
- паспорт версии модели ККМ, разрешенной к применению.

Если на регистрацию предъявляется несколько аппаратов, то к заявлению в качестве приложения прилагается список ККМ с указанием в нем моделей ККМ и их заводских номеров, а также предусматривается заполнение граф: 1- показания денежного счетчика, 2 – показания счетчика сменных отчетов (Z-отчет); к договору с ЦТО прилагается перечень взятых на обслуживание ККМ с указанием в нем моделей ККМ и их заводских номеров, заверенный подписями и печатями владельца ККМ и ЦТО.

Оформление земельного участка для ведения бизнеса

Объектами земельных отношений могут быть земельными участками и части земельных участков.

Оформить земельный участок можно в собственность либо в аренду. В постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование земельные участки, по общему правилу, не предоставляются.

Обращаем внимание, что часть земельного участка можно только арендовать и нельзя купить (продать). Земельный участок должен быть оформлен, иметь границы, вынесенные в натуре, поставлен на кадастровый учет.

Аренда земельных участков

Договор аренды земельного участка, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Белгородской области области (ранее - юстиция).

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 №582).

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Арендую земельный участок, необходимо использовать его в соответствии с разрешенным использованием, указанным в договоре аренды, кадастровом плане земельного участка.

Получить земельный участок для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, можно следующим образом:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставлением земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду.

Право собственности на земельный участок

Земельный участок может быть приобретен в собственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Переход права собственности должен быть зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Белгородской области области (ранее - юстиция). договор купли-продажи заключается в простой письменной форме.

Продавец при заключении договора обязан представить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в т.ч. ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Действующим законодательством закреплен принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества: зданий, строений, сооружений.

Необходимо помнить, что при переходе права собственности на здание (строение, сооружение), находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой этой недвижимостью и необходимой для её использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание (строение, сооружение) к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание (строение, сооружение) или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Отчуждение здания (строения, сооружения), находящегося на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- 1) отчуждение части здания (строения, сооружения), которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- 2) отчуждение здания (строения, сооружения), находящегося на земельном участке, изъятом из оборота.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий (строений, сооружений), в случае если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение доли в праве собственности на здание (строение, сооружение), находящееся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание (строение, сооружение).

Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания (строения, сооружения), расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельного участка.