

ПО РЕШЕНИЮ  
ПРЕЗИДЕНТА



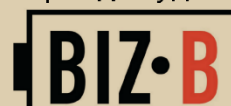
## КОРОБОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

по открытию своего дела "самозанятым"

## РИЕЛТОР



Разработано  
бренд-студией



BRANDING STUDIO

## **КОРОБОЧНОЕ РЕШЕНИЕ «РИЕЛТОР»**

(конкретное предложение для бизнеса)

для физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», и индивидуальных предпринимателей, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»

### **ОГЛАВЛЕНИЕ**

#### **I. ОПИСАНИЕ ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- 1.1 Суть бизнес-идеи.
- 1.2 Характеристика производственного процесса.
- 1.3 Организационный и производственный план.

#### **II. ОПИСАНИЕ РЕЖИМА «САМОЗАНЯТОСТИ»**

- 2.1 Специфика режима «самозанятости», преимущества, ограничения.
- 2.2 Порядок регистрации в качестве самозанятого.
- 2.3 Порядок оформления продаж, предоставления чеков, уплаты налога в приложении «Мой налог».
- 2.4 Требования законодательства к самозанятым, возможные проверки и штрафы.

#### **III. МАРКЕТИНГОВАЯ МОДЕЛЬ ДЛЯ ДАННОГО ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- 3.1 Описание продукта или услуги (УТП, виды продуктов, ценовая политика).
- 3.2 Целевая аудитория.
- 3.3 Анализ рынка и конкурентов.
- 3.4 SWOT-анализ.
- 3.5 Необходимое помещение, оборудование, упаковка.
- 3.6 Продвижение (личный бренд, фирменный стиль, каналы продаж, рынки сбыта).

#### **IV. МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ БИЗНЕСА**

- 4.1 Услуги Центра «Мой бизнес» для реализации выбранного направления (перечень, порядок оказания услуги, контактная информация)
- 4.2 Меры государственной поддержки для самозанятых.

#### **V. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ДЛЯ ДАННОГО ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- 5.1 Модель финансового учета.
- 5.2 Финансовый план.

## I. ОПИСАНИЕ ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Данное «коробочное решение» разработано для граждан, начинающих свое дело, желающих стать «самозанятыми», то есть оформить специальный налоговый режим - налог на профессиональный доход (НПД). В данном решении дается инструкция по запуску бизнеса по направлению «риелтор».

### 1.1 СУТЬ БИЗНЕС-ИДЕИ.

По оценке Минэкономразвития и института РАНХиГС в ближайшие годы число самозанятых должно увеличиться в пять раз и составить не менее 15 млн человек. Учитывая динамику прироста самозанятых в диапазоне 2–3 лет, на рынке недвижимости могут появиться около 40 000 самозанятых риелторов. Такая популярность неслучайна.

С 1 июля 2021 года заинтересованность в статусе самозанятого среди риелторов существенно выросла, так как индивидуальных предпринимателей обязали применять кассы при расчетах с физлицами. Это оказалось неудобно, и специалисты, чей годовой доход не превышает 2,4 млн рублей, стали оформлять статус самозанятого.

Суть бизнес-идеи «риелтор» заключается в получении прибыли за оказание услуг по посредничеству при купле-продаже недвижимости. Риелторы помогают своим клиентам найти подходящее жилье или земельный участок, проводят просмотры, оценивают имущество, заключают сделки, а также консультируют по всем вопросам, связанным с недвижимостью.

По закону №422-ФЗ агентам нельзя работать самозанятыми, но в письме №03-11-11/46304 от 11 июня 2021 года Минфин разрешает применять специальный налоговый режим НПД для физлиц и ИП, оказывающих услуги по продаже или покупке недвижимости. При этом существует ряд ограничений.

- Доход не должен превышать 2,4 млн рублей в год.
- Нельзя совмещать с другими спецрежимами и ИП на ОСНО.
- Самозанятый не может нанимать сотрудников и оказывать услуги бывшему работодателю (ограничение действует 2 года). Если риелтор дополнительно состоит в трудовых отношениях с какой-то компанией, то сотрудничать с ней в лице самозанятого нельзя.
- Нельзя сотрудничать в интересах ИП и ООО. Заключение поручительских, комиссионных и агентских договоров запрещено, хотя для консультаций по сделкам можно оформлять соглашение о возмездном оказании услуг или сопровождении купли-продажи - в этом случае заключается договор подряда.
- Налог на доходы физических лиц (НДФЛ) не учитывает доход от сдачи в аренду нежилой и коммерческой недвижимости, разрешено учесть только прибыль от реализации жилых помещений.
- Самозанятый риелтор не может официально представлять своего клиента, то есть пойти вместо него к нотариусу, в банк и т. п.
- Также самозанятые не могут в качестве оплаты услуг брать комиссию от сделки: стоимость их работы фиксирована и прописана в договоре.
- Самозанятость не влияет на будущую пенсию, так как не предусматривает отчислений в фонды. А также все ограничения, распространяющиеся на самозанятых (см. п. 2.1).

В иерархии профессий самозанятых риелтор занимает довольно высокое место по уровню доходов, а значит и по объемам уплачиваемого налога. Некоторые самостоятельные риелторы, оставаясь в теневом секторе, боятся повышения налогов или пристального внимания Росфинмониторинга. Однако любая возможность показать свои доходы наоборот делает налогоплательщика менее подозрительным для системы. Так что статус самозанятого помогает риелторам выйти в легальное поле с минимальными рисками и трудозатратами.

Бизнес-идея "риелтор" имеет большой потенциал, так как спрос на недвижимость постоянно растет, и многие люди нуждаются в услугах профессиональных посредников при совершении сделок с недвижимостью. Однако, конкуренция в этой отрасли также высока, поэтому риелторам необходимо быть креативными и предлагать уникальные и высококачественные услуги, чтобы привлечь и удержать клиентов.

## 1.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ПРОЦЕССА.

Успешный риелтор должен обладать хорошими навыками коммуникации, быть внимательным к деталям, иметь знание рынка недвижимости и быть готовым работать нестандартные часы, так как клиенты могут обращаться к ним в любое время.

**Основные задачи**, которые выполняют риелторы:

▶ изучают рынок, анализируют спрос и предложение, определяют текущие цены и тенденции, чтобы быть в курсе всех изменений и помочь своим клиентам принимать правильные решения.

▶ ищут потенциальных покупателей или арендаторов недвижимости, используя различные каналы продвижения, такие как реклама, личные контакты и интернет.

▶ проводят просмотры объектов, помогают клиентам определить свои потребности и предпочтения, а также предоставляют профессиональные рекомендации по выбору.

▶ разрабатывают все необходимые документы для заключения сделки, проводят переговоры между сторонами, оформляют договоры и сопровождают клиентов на всех этапах сделки.

▶ консультируют клиентов по различным вопросам, связанным с недвижимостью, например, о стоимости и рыночных трендах, процедуре покупки или продажи, налоговых и правовых аспектах и т. д.

**Процесс работы** самозанятым риелтором начинается с таких шагов:

1. Регистрация: стать самозанятым или открыть ИП на НПД (см. гл. 2).

2. Получить квалификацию «Специалист по операциям с недвижимостью» в соответствии с профстандартом 09.003. Профессиональную подготовку можно пройти онлайн, либо найти специализированные курсы в своем городе. Обычно курс составляет 256 часов.

3. Не лишним будет застраховать свою профессиональную ответственность и получить полис, как любой сотрудник агентства недвижимости.

4. Для работы с клиентами важно использовать надлежащую договорную базу. Любая сделка на сумму более 10 000 рублей должна быть оформлена договором, который необходимо хранить в течение трех лет. Также важно всегда заключать и подписывать акт выполненных работ.

5. Важно найти единомышленников и объединиться в сообществе для достижения поставленных целей. Работа на фрилансе может оставить специалиста один на один со множеством профессиональных трудностей, поэтому поддержание связи с коллегами, которые могут помочь в решении сложных рабочих вопросов, играет важную роль.

Самозанятого риелтор может оказывать **следующие услуги**:

- составить и проверить договор;
- проверить пакет документов клиента;
- проконсультировать клиента;
- составить рекламное объявление;
- помочь клиенту во время визитов к нотариусу, в ипотечный отдел банка и другие организации.

**Договор** составляют в произвольной форме, образцы можно найти в интернете. В договоре обязательно указывается:

- подробное описание всех параметров квартиры;
- детали, которые важны для клиента, покупающего квартиру;
- сколько средств ваш клиент выделяет на покупку;
- каков объем предоставляемых вами услуг, в том числе и количество объектов, которые вы покажете;
- стоимость ваших услуг и предпочтительный способ оплаты;
- срок ваших деловых отношений.

## 1.3 ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН.

Организационный план включает в себя широкий спектр направлений, таких как цели развития, организационная структура, финансы, маркетинг и т.д. Самозанятый – это человек-оркестр, один выполняющий функции всех этих направлений бизнеса.

**Постановка бизнес-целей** - первый шаг к успешному бизнесу. При этом важно правильно ставить цели, которые легко отслеживать по мере продвижения к их достижению. Одним из самых распространённых способов постановки целей является метод SMART, где цели должны быть конкретными, измеримыми, достижимыми, реалистичными и ограниченными по времени.

Напр., «до конца месяца разместить объявления на 10 ресурсах, опубликовать не менее 15 постов, рассказывающих о профессиональном уровне и опыте, привлечь не менее 10 клиентов, чем обеспечить доход в размере не менее 40 000р./месяц».

Рабочее время будет распределяется на следующие направления:

- ▶ орговопросы (бизнес-навыки, планирование, ведение оплат в приложении «Мой налог», оформление) – 20% времени;
- ▶ продвижение (построение личного бренда, публикации, ведение социальных сетей, объявлений, набор групп) – 30% времени;
- ▶ рабочие задачи (поиск и осмотр объектов, оформление договоров с клиентами, проведение встреч, профессиональное развитие) - 50%.

Учитывая большую и разноплановую нагрузку, важно грамотно составить план работы, чтобы всем направлениям уделялось время. Производственный план содержит подробный список действий на неделю/месяц/год и расписывает, какие ресурсы, оборудование, сроки и трудовые силы необходимы для достижения целей.

Рабочий день риелтора выстраивается в соответствии с возможностями клиентов. Например, утром созвоны, бумажная работа, а днем и вечером – встречи и осмотры недвижимости. В течении дня может выделяться время на подготовку материалов, публикации или личные дела. Риелтор обычно загружен и в выходные дни, так как клиенты с это время свободны.

**На запуск услуг риелтора** не нужно много времени. Программа профессиональной переподготовки рассчитана в среднем на 256 часов. На регистрацию самозанятым придется потратить 15-20 минут. Во время подготовки к запуску необходимо изучить рынок, конкурентов и их ассортимент, потребности клиентов. Просчитать финансовую модель, определить стоимость услуг, необходимое количество клиентов. Запускать услугу лучше всего в сезон. Весной и осенью наблюдается рост, а летом и зимой, особенно после нового года, спад. Лучшим для совершения сделок считается деловой сезон, который длится с сентября по май. Внутри него наиболее удачным временем считаются весна и осень. В этот момент жилье продается и покупается интенсивней. Основную сложность в начале пути составляет поиск клиентов, поэтому нужно уделить время на разработку стратегии и плана продвижения.

#### Пошаговый план запуска бизнеса

Этапы	1 мес.	2 мес.
Изучение рынка, конкурентов	+	
Обучение	+	
Разработка стратегии и плана продвижения	+	
Проведение финансовых расчетов	+	
Разработка списка услуг и прайса	+	
Регистрация самозанятого	+	
Анализ и подбор объектов	+	+
Продвижение услуг, поиск клиентов	+	+
Запуск		+

## II. ОПИСАНИЕ РЕЖИМА «САМОЗАНЯТОСТИ».

### 2.1 СПЕЦИФИКА РЕЖИМА «САМОЗАНЯТОСТИ», ПРЕИМУЩЕСТВА, ОГРАНИЧЕНИЯ.

#### ЧТО такое режим «самозанятости»?

Самозанятые – физические лица или ИП, осуществляющие профессиональную деятельность самостоятельно, без работодателя и работников, и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (ФЗ № 422 от 27.11.2018).

На территории Воронежской области налог на профессиональный доход введен с 1 января 2020 года (ФЗ № 428 от 15.12.2019).

#### КТО может стать самозанятым?

##### ► Физическое лицо или ИП

На специальный налоговый режим могут перейти все физические лица, а также индивидуальные предприниматели, которые намерены осуществлять деятельность без наемных работников.

##### ► Гражданин РФ и стран Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

При этом пользоваться НПД можно вне зависимости от наличия или отсутствия статуса налогового резидента России. Это разъяснение предоставил Минфин России в письме от 20.01.2020 г. № 03-11-11/2644. Главное условие — наличие ИНН.

##### ► Граждане с 16 лет

Зарегистрировать статус плательщика НПД могут не только совершеннолетние граждане, но и лица, которым исполнилось 16 лет. С разрешения родителей или при получении полной дееспособности самозанятым можно стать и в 14 лет.

#### ГДЕ работать и регистрироваться?

Самозанятость можно оформить **в любой точке России**. Местом ведения деятельности считается регион, в котором находится налогоплательщик или же его клиент. Данную информацию указывают во время регистрации. Регион может не совпадать с местом регистрации и фактическим проживанием самозанятого.

#### ПРЕИМУЩЕСТВА

##### ► Легальная работа без статуса ИП. Доход подтверждается справкой из приложения.

► **Простая регистрация через интернет** без визита в налоговую инспекцию: в мобильном приложении, на сайте ФНС России, через банк или портал «Госуслуг».

► **Нет отчетов и деклараций.** Учет доходов ведется автоматически в мобильном приложении. Считает налог и формирует отчетные документы приложение «Мой налог».

##### ► Не нужно считать налог к уплате, он начисляется автоматически в приложении.

Уплата производится ежемесячно, не позднее 28 числа следующего месяца.

► **Не надо платить налоги, если не работал.** Самозанятый платит налоги только с тех денег, которые получил за работу. Если поступлений в этом месяце не было, платить ничего не нужно.

► **Выгодные налоговые ставки:** 4% — с доходов от физлиц, 6% — с доходов от юрлиц и ИП. Других обязательных платежей нет.

##### ► Онлайн-касса не нужна. Чек можно сформировать в приложении «Мой налог».

► **Не нужно платить фиксированные взносы на пенсионное страхование.** При желании пенсионное страхование осуществляется в добровольном порядке.

► **Предоставляется налоговый бонус (вычет).** При регистрации предоставляется налоговый вычет – 10 000 рублей. Он списывается постепенно. Рассчитанный налог автоматически уменьшается в особом порядке: если доход получен от физического лица, то вместо 4% надо будет

заплатить только 3%; если доход получен от организации или ИП, то вместо 6% надо будет заплатить только 4%. Так будет продолжаться до тех пор, пока не спишется вся сумма вычета.

▶ **Самозанятость можно совмещать с официальной работой по трудовому договору.** Трудовой стаж по месту работы не прерывается. Работодатель продолжит оплачивать ваш НДФЛ как работника, а доход от неофициальной работы вы декларируете самостоятельно. Зарплата с места работы не учитывается при расчете налога самозанятого: всё отдельно.

▶ **Самозанятые могут принимать участие в государственных закупках.** Для того, чтобы принять участие в торгах, самозанятому необходимо получить электронную цифровую подпись и пройти аккредитацию на подходящей электронной торговой площадке (ЭТП).

▶ **Не нужно открывать расчётный счёт.** Все оплаты можно производить наличными или через личный счет. Простой вывод денег для собственных нужд.

▶ **Небольшой размер штрафов.** Например, за непробитый чек штраф - 20% от суммы, но не менее 200р.

▶ **Простая процедура закрытия.** Снятся с учета так же просто, как и зарегистрироваться: через интернет, без визита в инспекцию: в мобильном приложении, на сайте ФНС России, через банк или портал Госуслуг.

## ОГРАНИЧЕНИЯ

▶ **Доход за год не должен превышать 2,4 млн рублей.** В случае превышения данной суммы - налог нужно считать по другой ставке.

▶ **Нельзя иметь наёмных сотрудников.**

▶ **Нельзя оказывать услуги бывшему работодателю,** с которым были отношения менее двух лет назад

▶ **Нельзя параллельно использовать другие виды налогового режима.**

▶ **Запрещенные виды работ для самозанятых:**

- деятельность, связанная с добычей и реализацией полезных ископаемых;
- перепродажа чужой продукции оптом или в розницу;
- реализация подакцизных товаров (алкоголь, табак, бензин) и товаров, подлежащих обязательной маркировке (обувь, лекарства, ювелирная продукция и пр.);
- деятельность в интересах другого лица на основе агентского договора, договора поручения и комиссии;
- доставка товаров в интересах других лиц (за исключением случаев, когда курьер на НПД использует ККТ).

▶ **Ограничения по виду деятельности.** Адвокаты, частные нотариусы, арбитражные управляющие, медиаторы и оценщики не могут быть самозанятыми по своему основному виду деятельности. Но они могут оказывать в качестве самозанятого другие услуги, например, печь торты или рисовать картины на заказ. А госслужащие и военнослужащие могут оформить самозанятость, но только для сдачи своего жилья.

## 2.2 ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ В КАЧЕСТВЕ САМОЗАНЯТОГО.

### Регистрация физлица на НПД

Процесс регистрации очень прост, занимает не более 10 минут и не требует посещения налоговой инспекции. Есть несколько вариантов регистрации.

▶ **1 вариант**

▶ Скачать приложение «Мой налог» на планшет или телефон через AppStore или Google Play (в зависимости от операционной системы устройства).

▶ Заполнить данные:

→ указать номер мобильного телефона, подтвердить кодом из СМС;

→ выбрать регион осуществления деятельности;

→ сканировать главный разворот паспорта камерой своего телефона и добавить это фото в приложении, подтвердить данные;

→ сфотографироваться на камеру телефона, чтобы приложение сопоставило ваше лицо и фото в паспорте;

→ подтвердить, что ИНН определен правильно, и завершить процедуру регистрации.

▶ Получить СМС с подтверждением постановки на учёт в качестве плательщика налога на профессиональный доход (НПД), то есть самозанятого.

Уведомление при этом будет сформировано автоматически, дополнительных действий от заявителя не потребуется.

**Выбор вида деятельности.** При регистрации самозанятых в приложении «Мой налог» в строке «Виды деятельности» можно выбрать подходящую категорию. Виды деятельности сгруппированы по направлениям и открываются списками. Если вы оказываете разные услуги, можно выбрать несколько категорий, добавить и удалить можно в любой момент. Если вы не нашли свой вид деятельности, можно выбрать категорию «прочие».

▶ **2 вариант.** Через личный кабинет «Мой налог» на сайте [npd.nalog.ru](http://npd.nalog.ru).

▶ **3 вариант.** С помощью своей учетной записи на сайте «Госуслуг».

▶ **4 вариант.** Через мобильное приложение банка или операторов электронных площадок.

▶ **5 вариант.** Те, кто испытывает трудности в использовании мобильных приложений, для регистрации могут прибегнуть к помощи сотрудников в банке, в МФЦ или центре «Мой бизнес».

## Регистрация ИП на НПД

Зарегистрировать ИП на НПД можно двумя способами: предприниматели могут выбрать НПД на старте бизнеса, либо мигрировать на эту систему с другой.

▶ **1 вариант. Если вы являетесь физлицом.**

▶ Чтобы самостоятельно зарегистрироваться как ИП на НПД, сначала можно зарегистрироваться как самозанятое физлицо (см. выше).

▶ После этого нужно подать заявление на регистрацию ИП — и режим НПД применится автоматически. **Регистрация ИП.** Нужно прийти в налоговую инспекцию по месту прописки, заполнить заявление о регистрации ИП, приложить копию паспорта и уплатить госпошину — 800 р. На электронную почту придет документ о регистрации ИП — выписка из ЕГРИП в формате PDF с электронной подписью инспектора. Свидетельство о регистрации ИП сейчас не выдают.

▶ **2 вариант. Если вы уже являетесь индивидуальным предпринимателем.**

▶ Зарегистрируйтесь в приложении «Мой налог».

▶ В течение 30 дней уведомите налоговую инспекцию о переходе на НПД и отказе от других систем налогообложения.

▶ Дождитесь получения уведомления налоговой.

▶ До 25 числа следующего месяца необходимо сдать декларацию с начала года до момента перехода на НПД.

## 2.3 ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ПРОДАЖ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЧЕКОВ, УПЛАТЫ НАЛОГА В ПРИЛОЖЕНИИ «МОЙ НАЛОГ».

▶ При расчетах с покупателем (клиентом) на полученный профессиональный доход необходимо сформировать **чек с помощью приложения «Мой налог»**. Это делается путем добавления новой продажи: указать «наименование товара/услуги» и «стоимость». Не имеет значения деньги получены на ваш счет или наличными. Обязательно выбрать кому была оказана услуга: физическому или юридическому лицу - от этого будет зависеть размер налога. После оплаты чек необходимо выслать покупателю.

▶ В приложении также возможно **выставление счета на оплату**, который отправляется покупателю перед оплатой.

▶ Информация о полученном доходе автоматически передается в налоговый орган через мобильное приложение. Налоговый орган самостоятельно рассчитывает сумму налога, подлежащую уплате, и уведомит Вас через мобильное приложение «Мой налог». Налоговый период – 1 месяц. Оплату налога нужно осуществить до 28 числа следующего месяца.

▶ В случае отмены или ошибки продажу можно отменить («чек сформирован ошибочно»).



► В случае необходимости в личном кабинете приложения можно сформировать справку о постановке на учет, справку о доходах для предоставления по месту требования, подключить уплату пенсионных взносов для увеличения страхового стажа и пенсионных накоплений в добровольном порядке и другие действия по необходимости.

► **Налог можно также оплатить любым из способов:**

► Через мобильное приложение Вашего банка.

► Через портал «Госуслуги».

► Через любой банк, банкомат, платежный терминал.

► Через поручение банку или оператору электронных площадок на уплату налога от Вашего имени.

## 2.4 ТРЕБОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К САМОЗАНЯТЫМ, ВОЗМОЖНЫЕ ПРОВЕРКИ И ШТРАФЫ.

Самозанятые граждане, являясь гражданами РФ, обязаны соблюдать все нормы и законы, действующие на территории страны. Таким образом, на них распространяются требования: Федерального закона «О защите прав потребителей» (Закон от 07.02.1992 № 2003-1); Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения", Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», различных норм СанПиН, относящихся к вашей деятельности, Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (ред. от 04 февраля 2021 года); Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»; ТК РФ, ГК РФ и других.

### Отличия ИП на НПД от самозанятого физлица

► ИП, в отличие от самозанятого физлица, может открыть **расчетный счет**. Это иногда может потребоваться, например, арендодатели торговых площадей не могут брать оплату наличными без онлайн-кассы, только через расчетный счет.

► У ИП есть возможность подключить **терминал оплаты (эквайринг)**, чтобы покупатели рассчитывались банковскими картами, а не онлайн-переводами.

► В некоторых случаях бизнесмену необходима **лицензия** (отдельные виды деятельности) или **сертификация** продукции (для продажи в магазинах или на маркетплейсах). Для получения документов нужно быть не просто самозанятым физлицом, а индивидуальным предпринимателем. Виды деятельности, которые не может вести обычное физлицо (например, оказывать услуги медицинского массажа или заниматься пассажирскими перевозками) указаны в п.13 ст.2 ФЗ № 259, п.11 ст.2 ФЗ № 323, ст.12 ФЗ № 99.

► ИП проще работать с контрагентами, их деятельность стала уже популярной и не будет проблем при заключении договоров с поставщиками, арендодателями и т. д.

► Если доход превысит предельную сумму, можно легко перейти на УСН «доходы» и платить 6% с доходов. Физическое лицо будет обязано заплатить налог в размере 13% с превышения максимальной суммы доходов.

### Проверки контрольно-надзорных органов

Специальный налоговый режим могут применять как физлица, так и индивидуальные предприниматели. *Если вы являетесь физическим лицом на НПД, не зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя, то контролирующие органы к вам с плановой проверкой не придут.* Однако закон не освобождает физических лиц от ответственности за несоблюдение обязательных требований, в том числе установленных федеральными законами.

► Самозанятые не включены в перечень регулярных проверок контрольно-надзорных органов. Однако, **в случае обращений и жалоб потребителей**, к предпринимателю придут с проверкой.

1. Недовольный клиент. Когда получатель услуг самозанятого окажется чем-то недоволен и напишет жалобу.

2. Контрольная закупка. В случае подозрений, что самозанятый работает «в черную» и не выдает чеки, инспектора ФНС могут произвести контрольную закупку, сделав заказ как обычный клиент.

▶ **Проверка счетов.** Налоговики могут запросить данные о поступлении денег на счета самозанятого и сравнить их с тем, что прошло через «Мой налог» (запрос в банк возможен, когда в отношении самозанятого инициирована налоговая проверка). И если налоговая докажет, что это выручка - поступившие суммы будут считаться доходом самозанятого.

▶ **Подозрение на трудовые отношения.** Самозанятые могут выполнять **разовую работу** для юридических лиц **на основе договора ГПХ**. В случае, если такая работа носит регулярный характер, у ФНС могут возникнуть подозрения о трудовых отношениях и уходе от уплаты взносов за работника. ФНС разработала скоринговую систему, которая анализирует периодичность и источники выплат, взаимосвязь самозанятых, их клиентов и бывших работодателей, после чего организации, имеющие признаки нарушений, попадают в группу риска. Если в ходе проверки договор с самозанятым будет переквалифицирован в трудовой, **нанимателя/работодателя** ждут санкции.

## Штрафы

▶ **Ведение деятельности без постановки на учет** признается незаконной предпринимательской деятельностью. Гражданина, не зарегистрированного в качестве самозанятого или ИП, штрафуют:

▶ за неуплату НДФЛ (НК РФ, ст.122) положен штраф в размере 20-40% от суммы налога;

▶ за неподачу декларации 3-НДФЛ (НК РФ, ст.119, п.1) назначается штраф в размере: 5% от суммы НДФЛ за каждый полный или неполный месяц просрочки, но не менее 1 000 рублей и не более 30%;

▶ за ведение незаконной предпринимательской деятельности (КоАП РФ, ст. 14.1.): от 500 до 2 000 рублей.

Дополнительно налоговая потребует уплатить НДФЛ (13%) с полученных доходов. В подобных случаях граждан рассматривают как индивидуальных предпринимателей, что ведет к повышенным тарифам.

▶ **«Самозанятых» штрафуют:**

▶ за нарушение порядка формирования чека или сроков предоставления (ст. 14, ФЗ № 422 от 27.11.2018), которые приравнивают к сокрытию доходов. Штраф за неуплату налога самозанятым — 20% от суммы за первое нарушение, но не менее 200 р., за повторное — 100%.

▶ за несвоевременную уплату налога (ст. 11, ФЗ № 422 от 27.11.2018) не штрафуют, а начисляют пени. По 1/300 ключевой ставки за день просрочки.

▶ за сокрытие доходов — отсутствие информации о выручке в приложении «Мой налог»;

▶ за ведение лицензируемой деятельности без специального разрешения (ФЗ №99, ст. 12) штрафуют на 2-2,5 тысячи рублей. Для получения лицензии необходима регистрация в качестве ИП. Физическим лицам на НПД без статуса ИП разрешения не выдают.

## Базовые формы договоров и различных документов

▶ **Договор с клиентом**

Чтобы обезопасить себя от недоразумений, лучше заключить договор возмездного оказания услуг с клиентом. Он должен включать следующие моменты: указание сторон договора; четкое описание услуг и порядка их оказания; стоимость услуг, порядок их оплаты; условия переноса/отмены услуг; перечень условий, при которых получение услуг по договору может быть опасным для клиента; согласие клиента на обработку его персональных данных, составленное с учетом требований ФЗ «О персональных данных».

▶ **Договор ГПХ между самозанятыми**

Самозанятым лицам закон не запрещает заключать договоры на предоставление услуг друг с другом. Самозанятый не имеет права привлекать для деятельности наемных работников по трудовым договорам, но может привлекать по договору ГПХ другого самозанятого на выполнение

разовых работ. С самозанятыми заключаются гражданско-правовые договоры, в частности, договор подряда, выполнения работ (оказания услуг).

► **Шаблоны документов**

Для грамотного оформления документации удобно воспользоваться сервисом «Конструктор документов» на сайте МСП <https://мсп.пф/services/constructor/main/>

Здесь можно создавать, редактировать и хранить документы по всем необходимым предпринимателю направлениям в одном месте. Важно, что документы соответствуют законодательству и учитывают последние изменения в отличие от случайных ресурсов в интернете.

*Специалисты Центра «Мой бизнес» готовы оказать консультирование и необходимую бесплатную помощь в регистрации, выборе вида деятельности, продвижении и пр. Центр «Мой бизнес». 394018, обл. Воронежская, г. Воронеж, ул. Свободы, 21, помещ. 1/9. [info@moibiz36.ru](mailto:info@moibiz36.ru), 8(473)2070100.*

## III. МАРКЕТИНГОВАЯ МОДЕЛЬ ДЛЯ ДАННОГО ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

### 3.1 ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА ИЛИ УСЛУГИ.

Бизнес-идея «риелтор» требует опыта и профессиональных знаний в области поиска и оформления недвижимости. Кроме того, эта отрасль становится все более конкурентной, поэтому важно разработать эффективную стратегию маркетинга и предоставить высококачественный сервис, чтобы привлечь и удержать клиентов.

#### Позиционирование и уникальное торговое предложение (УТП)

Позиционирование — это разработка стратегии, которая позволит преподнести потенциальным потребителям конкурентные преимущества. По сути — это то, что о вас думают люди; чем вы отличаетесь от конкурентов. Хорошим можно назвать позиционирование, когда предприниматель намеренно отказывается от части аудитории, выбирая узкую нишу. Когда бизнес направлен на узкую аудиторию («нишевание»), это работает лучше, ценнее для клиентов, и они будут готовы хорошо платить за продукт.

Выбирая для какой аудитории работать (см. п. 3.2) и какой уникальный продукт предложить, целесообразно выбрать узкую нишу. Определение и продвижение УТП является важной стратегией для риелторов, поскольку помогает создать репутацию и получить лояльность клиентов.

Нишевание в риелторском бизнесе означает сосредоточение на определенной сегменте рынка или типе недвижимости, чтобы выделиться на фоне конкурентов и привлечь клиентов с уникальными потребностями. Риелторы, специализирующиеся в определенной нише, могут предлагать экспертные знания и персонализированный подход к своим клиентам. Это может быть специализация на определенном типе недвижимости, например, апартаментах высокого класса, загородных домах и т.д.

Уникальное предложение (УТП) сразу выделит специалиста из множества конкурентов в городе. Определившись с выбором ниши, нужно будет транслировать главную идею концепции посредством инструментов продвижения и публикаций.

#### Линейка «продуктов»

Предприниматель должен для себя определить и описать для потребителя, что он продает: чем конкретнее и понятнее будут «продукты», их цена, тем проще продать и купить. Традиционно выделяют пробный, базовый и vip-продукт. Также могут быть «допродукты», дополнительные услуги.

**Пробный** продукт привлекает покупателя. Обычно это бесплатное или недорогое предложение, предоставляемое потенциальным клиентам, чтобы они могли опробовать продукт или услугу. Пробный продукт может включать консультации по выбору недвижимости, поиск и предоставление информации о доступных объектах, организацию просмотров, помощь с оформлением необходимых документов и т.д. Это помогает наладить доверие. Пробным продуктом может быть также полезный список для рассылки за подписку, например, «Список банков, предлагающих самые выгодные условия рефинансирования», «Топ новостроек» или «Пошаговая инструкция получения сертификата на маткапитал». Такие продукты формируют образ специалиста, подогревают интерес, увеличивают активность аудитории.

**Базовый** продукт - это основная версия продукта или услуги. Базовый продукт обычно доступен по определенной стоимости, он предлагает основной набор возможностей, необходимых для удовлетворения основных потребностей клиентов. Например, продвинутый поиск недвижимости согласно требованиям клиента, оценка рыночной стоимости объектов, активное участие в переговорах с продавцами или покупателями, помощь в оформлении и подготовке документов и т.д.

**VIP-продукт:** это премиальная или роскошная версия продукта или услуги, предлагаемая клиентам, которые ценят дополнительные преимущества, уникальные функции или персонализированный опыт. VIP-продукты обычно предлагаются по более высокой цене, и они могут включать привилегии, такие как особый доступ, расширенную поддержку, индивидуальное

обслуживание или дополнительные бонусы. Например, он может включать эксклюзивный доступ к премиум-объектам, разработку персонализированных маркетинговых стратегий для продажи недвижимости и т.д.

**Дополнительные услуги** - это дополнительные предложения или функции, которые могут быть приобретены отдельно или в рамках пакета с основным продуктом. Они добавляют дополнительную стоимость и могут включать такие вещи, как хоумстейджинг, юридическое сопровождение сделки, управление недвижимостью и т.д.

### Ценовая политика

Для формирования цены нужно изучить рынок и цены конкурентов. Цены в среднем должны быть на рыночном уровне. Начинаящий риелтор ставит нижнюю планку в прайсе, специалист с именем будет брать дороже. На какие-то эксклюзивные позиции цены могут быть выше, на какие-то ходовые чуть ниже.

Для создания плана ответьте для себя на вопросы: «Сколько денег я хочу зарабатывать в месяц? Как я собираюсь сделать это? Сколько часов в неделю я буду посвящать своему бизнесу? Сколько сделок в месяц можно сделать?» При формировании цены следует учитывать расходы: отчисления в налоговую, курсы повышения квалификации, печать материалов, транспортные расходы, стажировки и прочее.

#### Примерные цены на услуги риелтора в г. Воронеж:

Услуга	Стоимость
Сопровождение сделки купли-продажи квартиры, дома, дачи, участка	10 000 руб.
Покупка или продажа квартиры под ключ	от 20 000 руб.
Покупка или продажа дома, дачи, земельного участка под ключ	от 20 000 руб.
Ипотека и рефинансирование	от 10 000 руб.
Оценка недвижимости	от 2 000 руб.
Подбор недвижимости	от 5 000 руб.
Составление договоров для задатка	от 2 000 руб.

### 3.2 ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ.

Выделение целевой аудитории часто ставит в тупик начинающего предпринимателя. Гораздо привлекательнее для себя решить, что клиентами будут «все жители города». Однако понимание потребностей своих клиентов, нишевание и выбор более узкой аудитории позволяют выделиться из толпы конкурентов и сделать более ценное предложение.

Целевая аудитория риелтора может быть разнообразной, в зависимости от специализации и сегмента рынка, которым занимается риелтор. Важно провести анализ аудитории на основе конкретных факторов, таких как географическое расположение, возраст, доход и другие демографические и психографические данные, чтобы лучше понять и нацелиться на потребности и предпочтения целевой аудитории.

Несколько примеров потенциальной целевой аудитории риелтора:

► Покупатели недвижимости. Это люди, которые заинтересованы в покупке недвижимости для проживания или инвестиций. Целевая аудитория может включать молодые семьи, одиноких людей и других.

► Продавцы недвижимости. Это владельцы недвижимости, которые хотят продать свое имущество. Целевая аудитория в этом случае может включать владельцев квартир, домов, земельных участков и других типов недвижимости.

► Арендаторы. Люди, которые ищут жилье на аренду, такие как студенты, семьи, работники, туристы и другие.

► Инвесторы: Это люди или компании, заинтересованные в инвестициях в недвижимость для получения дохода. Целевая аудитория инвесторов может включать фонды, частных инвесторов, пенсионные фонды и других, которые ищут возможности для высокодоходных инвестиций в недвижимость.

### 3.3 АНАЛИЗ РЫНКА И КОНКУРЕНТОВ.

Для того, чтобы сделать востребованное на рынке предложение, для начала нужно изучить какие услуги есть в городе, районе, кто ваши конкуренты – от частных риелторов до агентств недвижимости. Определив удобный для себя район или узкую нишу, нужно собрать информацию об услугах, ценах, видах услуг, представленных здесь. Информацию можно получить на сайте, по телефону, на «Авито», «Циан», в соцсетях и пр.

Емкость рынка конкретной территории будет зависеть от количества жителей, платежеспособности населения и представленности конкурентов. Для анализа потенциала рынка на конкретной территории (районе или квартале населенного пункта) удобно воспользоваться ресурсами «Бизнес-навигатор МСП» ([www.smbn.ru](http://www.smbn.ru)), «Инвестиционная карта городского округа г. Воронеж» (<https://invest-vrn.ru/>) или Яндекс-карты. На картах данных ресурсов можно оценить количество объектов в интересующем районе, а также посмотреть отзывы, рейтинги, замечания и ожидания потребителей. При оценке обращаем внимание на районы многоэтажек, остановки, офисные здания и пр. На портале «Бизнес-навигатор МСП» можно воспользоваться сервисами: провести анализ рынка и оценку конкурентов на интересующей территории.

Собранная информация поможет разработать уникальное предложение, отличающееся от конкурентов, понять уровень цен, разработать план продвижения.

### 3.4 SWOT-АНАЛИЗ.

SWOT-анализ представляет собой метод оценки сильных и слабых сторон, возможностей и угроз, с которыми сталкивается бизнес или проект.

<p>► <b>S (strengths) – сильные стороны.</b> Это преимущества, уникальные навыки, за счет которых можно увеличить продажи, долю рынка, чувство уверенности в конкуренции.</p>	<p>► <b>W (weaknesses) – слабые стороны.</b> Эти характеристики и обстоятельства тормозят прибыль, мешают развитию.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- высокий уровень знаний в области своей специализации,</li> <li>- профессионализм и опыт в области недвижимости,</li> <li>- широкая сеть клиентов и связей в отрасли,</li> <li>- использование передовых технологий и инструментов для поиска и продвижения недвижимости,</li> <li>- отличные навыки коммуникации и убеждения, что помогает установить доверительные отношения с клиентами,</li> <li>- репутация и рекомендации от бывших клиентов,</li> <li>- гибкий график работы, способность подстраиваться под удобное для клиента время,</li> <li>- простая регистрация самозанятости,</li> <li>- стартовый капитал небольшой, можно обойтись без привлечения заемных средств,</li> <li>- высокая востребованность услуг.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ограниченное количество времени,</li> <li>- недостаточная эффективность маркетинга своих услуг,</li> <li>- зависимость от графика клиентов;</li> <li>- низкий уровень дохода на старте;</li> <li>- недоверие к новому игроку на рынке,</li> <li>- необходимость формирования клиентской базы с нуля,</li> <li>- ограниченный рынок - зависимость от спроса на недвижимость,</li> <li>- ограниченные ресурсы и возможности для масштабирования бизнеса.</li> <li>- возможность возникновения конфликтов интересов при работе с разными клиентами.</li> </ul>
<p>► <b>O (opportunities) – возможности.</b> Это рычаги, которые находятся в руках бизнеса и поддаются прямому воздействию.</p>	<p>► <b>T (threats) – угрозы/риски.</b> Трудности, внешние факторы, которые не зависят от принимаемых решений.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- растущий спрос на недвижимость и инвестиции в эту отрасль,</li> <li>- возможность расширения деятельности на новые географические рынки,</li> <li>- развитие и использование новых технологий для улучшения предоставления услуг и привлечения клиентов,</li> <li>- партнерство,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- изменения в законодательстве, которые могут повлиять на спрос,</li> <li>- экономические трудности, которые могут повлиять на покупательную способность клиентов,</li> <li>- конкуренция от других риелторов и агентств,</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- диверсификация специализации и предоставляемых услуг для привлечения более широкой аудитории,</li> <li>- формирование и укрепление личного бренда,</li> <li>- замещение части рыночной доли конкурентов за счет качества услуг,</li> <li>- увеличение стоимости услуг с ростом популярности личного бренда.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- политические, экономические и социальные изменения, которые могут повлиять на рынок недвижимости,</li> <li>- форс-мажор.</li> </ul>
---	--

### 3.5 НЕОБХОДИМОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ОБОРУДОВАНИЕ, УПАКОВКА.

Помещение для оказания услуг риелтора не нужно. Заняться оформлением и подписанием бумаг можно в коворкинге, кофейне, клиентской зоне банка. Вся основная работа происходит на выезде: осмотр и показ недвижимости.

Наличие домашнего компьютера или ноутбука - из личного пользования. Основные расходы риелторов составляет распечатка документов. При таких тратах выгоднее приобрести лазерный принтер, чем обращаться к услугам копицентра. Также следует заранее оценить свои расходы на справочники, подписки, интернет, телефон и другие материалы. Крайне желательно наличие автомобиля, так как многие объекты загородной недвижимости находятся не по пути следования общественного транспорта.

### 3.6 ПРОДВИЖЕНИЕ.

В современном мире без продвижения не обойтись. Как иначе клиент узнает о вашем существовании, о методах работы, уникальных навыках? Построение личного бренда включает в себя определение своих сильных сторон, целей и ценностей, а также разработку стратегии, которая поможет донести эту информацию до аудитории. Продвижение – важная и обязательная часть работы самозанятого (см.п. 3.1). Возможно, именно сейчас кто-то ищет ваши услуги, вводя запросы в интернете или спрашивая знакомых.

#### Личный бренд

Личный бренд - это способность человека представить себя уникальным и ценным профессионалом или экспертом в своей области. Это совокупность ваших навыков, знаний, опыта, ценностей и личностных особенностей, которые помогают вам выделиться и отличаться от других людей на рынке труда или в своей сфере деятельности.

Личный - это не значит трансляция личной жизни, а передача ваших личных профессиональных качеств, мыслей, опыта. Потенциальному покупателю для выбора важно испытать доверие, убедиться в том, что ваши методы подходят ему, поэтому транслируйте как проходят осмотры квартир, подписание договоров, рефинансирование, попросите других дать свой отзыв, объясните сложные профессиональные моменты. Для развлечения профессионального контента можно дать и немного информации о любимых книгах, местах, прогулке и т.п.

Удачное развитие личного бренда может принести множество возможностей в карьере, бизнесе или личной жизни, а также помочь добиться успеха и узнаваемости. Однако, важно помнить, что личный бренд должен быть подкреплен качественной работой и собственными достижениями, чтобы быть действительно уникальным и ценным.

#### Фирменный стиль

Учитывая специфику деятельности риелтора, разработка логотипа и фирменного стиля нецелесообразны. Люди идут к людям, именно личность специалиста является решающим фактором. Для оформления страниц в интернете и визиток можно выбрать для себя фирменный цвет и слоган-кредо. Лучшим неймингом будут имя-фамилия риелтора, зарекомендовавшие себя. Более того, наличие названия у компании сигнализирует потребителю не только о надежности бизнеса, но и о дороговизне услуг. Если есть «фирма с именем», логотипом, значит цена услуг будет выше.

Для продвижения в соцсетях и на интернет-досках объявлений используются реальные фотографии. Во всех соцсетях, на всех ресурсах, на рекламных материалах заглавная фотография должна быть одна и та же, чтобы четко ассоциировалась с одним человеком. Однако все конкуренты также публикуют подобные фото. Для отстройки от конкурентов необходимо сделать уникальные изображения. Это может быть выбор определенного стиля/цвета одежды, оригинальный слоган, фон на заднем плане, уникальный жест и пр. Также сегодня многие оформляют фото для сайтов объявлений, добавляя на изображение информацию по конкурентному преимуществу: регалии, опыт, информацию о сертификатах, количестве сделок.

### **Каналы продаж и способы продвижения личного бренда.**

Для успешного развития личного бренда важно установить связь с аудиторией, продвигать свои уникальные качества, делиться своими знаниями и опытом через социальные медиа, в блогах, на конференциях и других платформах. Целесообразно задействовать следующие каналы продаж и продвижения:

- личная страница в соцсетях,
- бизнес-страница в соцсетях,
- сарафанное радио,
- социальные сети (другие группы, люди),
- продвижение через партнеров,
- участие в тематических мероприятиях, форумах, конференциях, выставках и ярмарках (см. п. 4.1, меры поддержки Центра «Мой бизнес»),
- таргетированная реклама,
- реклама в точке продаж,
- свой сайт (см. п. 4.1),,
- реклама у блогеров,
- традиционная реклама: наружная, в СМИ (см. п. 4.1),
- комментарии в СМИ.

Наилучший результат дает «сарафанное радио» – не стесняйтесь говорить всем знакомым, что предлагаете услуги риелтора, ведь кто-то ищет их сейчас.

Специализированные доски объявлений: «Авито» [avito.ru](http://avito.ru), «Циан» [voronezh.cian.ru](http://voronezh.cian.ru), «Домклик» [domclick.ru](http://domclick.ru), «Юла» [youla.ru](http://youla.ru), «Камелот» [cmlt.ru](http://cmlt.ru).

В основном люди пользуются «Авито» и «Циан». Важно развивать свой аккаунт, постоянно уделять этому время. В начале придется продвигаться платно, нужно сделать грамотное описание того, что предлагаете, указать специализацию, количество сделок, опыт, честные расценки. После работы просите клиентов оставить отзыв в аккаунте. Регулярные положительные отзывы поднимают аккаунт в поиске. Другие заходят, видят ваш рейтинг и большое количество отзывов.

### **Рынки сбыта**

Открыть бизнес по оказанию услуг риелтора можно в любом среднем и крупном населенном пункте Воронежской области. Критерием является количество потенциальных клиентов, наличие недвижимости (новостройки, вторичное жилье и пр.) в достаточном объеме и платежеспособность населения. Ориентироваться на потенциальных клиентов, используя вышеуказанные каналы продаж, особенно специализированные доски объявлений о недвижимости. Сегодня оптимальным является налаживание сбыта через интернет, размещая предложение в тематических группах. Для поиска клиентов можно использовать каналы – сайт-визитка или страничка в соцсетях, контекстная реклама и др. Для использования офлайн-продаж основополагающим является географический принцип. Здесь необходимо проанализировать (см. п. 3.3) близлежащие локации и заняться привлечением клиентов посредством распространения визиток, рекламы, предложений по офисным центрам, на остановках, объявления на подъездах и в лифтах и прочее.



## IV. МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ БИЗНЕСА.

### 4.1. УСЛУГИ ЦЕНТРА «МОЙ БИЗНЕС» ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ВЫБРАННОГО НАПРАВЛЕНИЯ

#### Консультационная поддержка

Консультации оказываются бесплатно по вопросам: государственной и образовательной поддержки МСП; финансовой помощи, получения грантов, действующих программ субсидирования; по вопросам бухгалтерской и налоговой отчетности, юридического сопровождения деятельности; законодательства РФ и других. За поддержкой можно обратиться в Центр «Мой бизнес» по адресу: г. Воронеж, ул. Свободы, 21, помещ. 1/9. Написать на [info@moibiz36.ru](mailto:info@moibiz36.ru) или позвонить по телефону 8(473)2070100.

Также специально для самозанятых создан **телеграмм-канал «Клуб самозанятых»**, где можно получить консультацию, узнать актуальные изменения в законодательстве и получить информацию о предстоящих мероприятиях. Ссылка на вступление: <https://t.me/klubsamozanytyx>

#### Образовательная поддержка

На базе Центра «Мой бизнес» проходят бесплатные обучающие мероприятия: семинары, тренинги, вебинары и мастер-классы от экспертов по наиболее популярным направлениям бизнеса: бизнес-процессы, налоговые режимы, бухгалтерия, юридические вопросы, маркетинг, государственная поддержка, закупки, тендеры, продвижение и прочие.

Ближайшие даты проведения обучающих семинаров можно найти в календаре мероприятий <https://moibiz36.ru/events/> и записаться, используя он-лайн форму.

#### Информационная поддержка

Самозанятые могут воспользоваться услугой PR-продвижения в рамках проекта «Я — Самозанятый» для размещения информации в СМИ и социальных сетях.

1. Размещение на информационных ресурсах Центра «Мой бизнес» **интервью с самозанятым** с фотографиями его деятельности, логотипом и активными ссылками с переходом на бизнес-страницы.

2. Создание и размещение **видеоролика** от профессионального видеооператора, включающего самопрезентацию деятельности самозанятого, логотип и активные ссылки с переходом на его бизнес-страницы.

3. **Наружная реклама** на улицах города в рамках проекта «Я - самозанятый!»: баннер размером 3х6 м в едином стиле Центра «Мой бизнес».

4. Запись интервью в эфире региональной радиостанции - специальный блок проекта «Я - самозанятый!»

#### Услуги по продвижению

- ▶ Помощь в создании одностраничного сайта.
- ▶ Помощь в разработке фирменного стиля.
- ▶ Поддержка в выходе на маркетплейсы.
- ▶ Участие в региональных выставочно - ярмарочных мероприятиях.
- ▶ Участие в региональных и общероссийских форумах.

#### Центр «Мой бизнес»

394018, обл. Воронежская, г. Воронеж, ул. Свободы, 21, помещ. 1/9.

[info@moibiz36.ru](mailto:info@moibiz36.ru), 8(473)2070100.

Сайт: <https://moibiz36.ru/>

Телеграмм-канал: <https://t.me/moibiz36>

## 4.2 МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ДЛЯ САМОЗАНЯТЫХ.

### Финансовая поддержка

#### ► **Займы от Микрокредитной компании Фонд развития предпринимательства Воронежской области**

**МКК ФРП ВО** выделяет самозанятым гражданам займы по выгодным условиям: всего 5% годовых с максимальной суммой до 500 000 рублей и максимальным сроком до 3-х лет.

Обеспечение варьируется в зависимости от суммы займа:

► **от 50 000 до 100 000 руб.:** обеспечение займа не требуется, либо поручительство физических(ого) лиц(а) или юридического лица;

целевое назначение: на организацию и развитие предпринимательской деятельности самозанятых граждан, осуществляемой в соответствии с требованиями законодательства РФ период деятельности заемщика: без ограничений;

обязательное наличие положительной кредитной истории (просрочки не более 29 дней).

► **от 100 000 до 300 000 руб.:**

поручительство физических(ого) лиц(а) или юридического лица;

зарегистрированный и осуществляющий деятельность, доходы от которой облагаются налогом на профессиональный доход, не менее 1 месяца в Воронежской области;

► **от 300 000 до 500 000 руб.:** поручительство физического лица или юридического лица + залог имущества, не менее 50 % от суммы микрозайма, либо поручительство ГФВО до 50 % от суммы микрозайма;

#### **Перечень документов для займа:**

- Паспорт гражданина РФ
- ИНН
- СНИЛС
- Справка о регистрации в качестве «самозанятого», сформированная с использованием сервиса «Мой налог»
- Реквизиты счета карты
- Выписка с банковского счета (карты). (Обороты за 12 месяцев).
- Документы, подтверждающие величину доходов за текущий и прошлый год (справка о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход, сформированная с использованием сервиса «Мой налог».
- Бизнес-план с приложением «Прогноз движения денежных средств» (по образцу МКК).
- Согласие на обработку персональных данных
- Согласие на получение кредитных отчетов и на предоставление информации в бюро кредитных историй
- Анкета (по образцу МКК).

#### **Информация и более подробные условия МКК ФРП ВО:**

+7 (980) 538-09-14 (+ все мессенджеры)

+7 (473) 280-10-77

[mail@fundsbs.ru](mailto:mail@fundsbs.ru)

#### ► **Поручительство Гарантийного фонда Воронежской области (ГФВО).**

Если у вас нет или недостаточно залога, поручителем по договорам микрозайма, кредита, лизинга, предоставления банковской гарантии может стать ГФВО.

#### **Информация и более подробные условия**

г. Воронеж, ул. Свободы, 21, пом.1/10.

+7 (473) 280-10-77

[mail@fundsbs.ru](mailto:mail@fundsbs.ru)

### ► Субсидия на приобретение оборудования

Субсидия на компенсацию части затрат в размере 35% на приобретение оборудования и инвентаря стоимостью не более 3 млн.руб.

Заявки принимаются управлением развития предпринимательства, потребительского рынка и инновационной политики администрации городского округа город Воронеж по адресу:

394018, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Среднемосковская, д. 10, 1 этаж, кабинет 13.  
Санников Алексей Александрович, т. 8(473) 228-30-39, [aasannikov@cityhall.voronezh-city.ru](mailto:aasannikov@cityhall.voronezh-city.ru);  
Фоменко Ольга Витальевна, т. 8(473) 228-37-92., [ovfomenko@cityhall.voronezh-city.ru](mailto:ovfomenko@cityhall.voronezh-city.ru).

### ► Социальный контракт

Единовременная денежная выплата до 350 000 рублей на открытие своего дела, срок действия – до 12 мес.

**Для кого:** малоимущие семьи, малоимущие одиноко проживающие граждане и иные категории граждан, которые по независящим от них причинам имеют среднедушевой доход ниже величины прожиточного минимума. Устанавливается она в соответствии с областным законом «О прожиточном минимуме в Воронежской области»

**Как получить:** обратиться в отделы социальной защиты населения по месту проживания, предоставить пакет документов и бизнес-план.

**Подробнее об условиях и требованиях:** средства выделяются на подготовку документов, аренду нежилого помещения, приобретение оборудования, сырья, расходных материалов, ПО, получение образования, продвижение в сети интернет, получение разрешений на торговлю и прочее. Не допускается направление средств на оплату коммунальных услуг, уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей.

#### Департамент социальной защиты Воронежской области

394006, г. Воронеж ул. Ворошилова, 14

Т. (473) 277-18-17, запись на прием (473) 212-68-87,

телефоны "горячей линии" 272-78-14; 212-68-87

Сайт: <http://www.govvrn.ru/>

- **Государственная социальная помощь на основании социального контракта предоставляется только физическим лицам!**
- **Только после заключения соглашения (подписания социального контракта) с органами соцзащиты граждан регистрируется в качестве ИП (индивидуального предпринимателя) или в статусе самозанятого (налог на профессиональный доход)!**

## Имущественная поддержка

Предоставляется аренда на льготной основе муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), подлежащего предоставлению во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства (в том числе физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»). Ознакомиться с перечнем и порядком оказания данной меры поддержки можно на официальном сайте муниципального образования по месту Вашей регистрации.

### ► Недвижимость по городскому округу г. Воронеж

Объекты аренды на льготной основе муниципального имущества

<https://uizo.voronezh-city.ru/>

Контакты: г. Воронеж, ул. Пушкинская, 5. +7 (473) 228-34-86, +7 (473) 255-20-26

[uizo@cityhall.voronezh-city.ru](mailto:uizo@cityhall.voronezh-city.ru)

### ► Инвестиционная карта городского округа г. Воронеж

<https://invest-vrn.ru/>

Карта создана на основе сервиса Яндекс с указанием мест, объектов, занятых помещений, запросов жителей и пр. Карта имеет удобный пользовательский интерфейс и обеспечивает возможность наглядного представления информации об инвестиционном потенциале

муниципалитета; предоставления заинтересованным лицам и организациям исчерпывающей актуальной информации о предлагаемых инвестиционных площадках: их площадях, форме собственности, инфраструктурной обеспеченности и пр.

► **Недвижимость по Воронежской области**

Объекты аренды на льготной основе муниципального имущества ВО

<https://dizovo.ru/>

Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской Области

394006, г. Воронеж, пл. им. Ленина, д. 12. тел.: (473) 212-73-73, (473) 212-73-67, факс: (473) 277-93-00 [dizo@govvrn.ru](mailto:dizo@govvrn.ru)

**Поддержка самозанятых от АО «Корпорация «МСП»**

► **Обучающие программы, мероприятия и семинары по различным тематикам**

Предстоящие события можно отследить на сайте <https://corpmsp.ru/>

► **Бизнес - Навигатор МСП** - официальный бесплатный онлайн – ресурс для развития малого бизнеса и тех, кто планирует открыть свое дело.

Портал предоставляет доступ к ряду сервисов для предпринимателей, в том числе для самозанятых. Также самозанятые граждане могут воспользоваться сервисами анализа рынка и онлайн-расчета бизнес-планов.

<https://smbn.ru/>

► **Цифровая платформа МСП.РФ**

Государственная платформа поддержки предпринимателей, самозанятых и тех, кто планирует начать свой бизнес дает универсальный доступ и персональный подбор: государственных услуг и мер поддержки, онлайн-сервисов для бизнеса, программ обучения и актуальной информации для бизнеса.

<https://msp.rf>

## V. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ДЛЯ ДАННОГО ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Главная цель любого бизнеса — прибыль. «Прибыль» - это разница между доходами и расходами компании за определенный период времени. Если доходы превышают расходы, компания имеет прибыль, а если расходы превышают доходы, компания испытывает убыток. Важно вести учет финансовых доходов и расходов, чтобы спланировать и контролировать свои финансовые действия.

На этапе запуска своего дела важно определить: на какую прибыль рассчитывает самозанятый, какие есть ресурсы (материальные, временные, денежные), какие будут расходы (аренда, реклама, оборудование и пр.), сколько времени на осуществление профессиональной деятельности, сколько услуг можно оказать в единицу времени и пр.

### 5.1 МОДЕЛЬ ФИНАНСОВОГО УЧЕТА.

Финансовая модель — таблица, в которой объединяют показатели доходов, расходов, прибыли и показывают связи между ними. Планируя месяц, год, нужно закладывать сколько рассчитываете получить – «план», а по итогам месяца – сколько получили на самом деле «факт». Учитывая эту разницу, следует делать выводы при планировании следующего периода.

Доходы	январь		февраль		март		...
	план	факт	план	факт	план	факт	...
Консультация					...	...	...
Оценка							
Помощь в оформлении сделки							
Помощь в оформлении ипотеки							
<b>Итого доходы</b>							
<b>Расходы</b>							
Маркетинг и реклама							
Налоги							
Форма							
...							
<b>Итого текущие расходы</b>							
<b>Прибыль</b>							

«План» представляет собой прогнозирование доходов, расходов и других финансовых показателей для будущего периода. Он основывается на определенных предположениях и используется как отправная точка для бюджетирования. «Факт» - это фактически достигнутые доходы, расходы и другие финансовые показатели за определенный период времени.

«Доход» представляет собой сумму денег, полученных компанией от своих операций продажи товаров или услуг. «Расходы» - средства, потраченные компанией на приобретение товаров, оплату услуг, зарплаты, аренду, налоги, проценты по кредитам и другие траты.

Часто начинающие предприниматели всю прибыль расходуют на свои нужды, не вкладывая в развитие. Это приводит к торможению развития, а то и вовсе к убыткам. Как правило, новому проекту нужен год, чтобы «встать на ноги»: нужно вкладывать в рекламу, саморазвитие, расширение, обновление оборудования и прочее.

Финансовая модель помогает:

- увидеть, какую прибыль получит при текущем уровне доходов и расходов;
- увидеть, за счёт чего можно увеличить прибыль;
- оценить, как изменится финансовый результат, если изменить некоторые показатели — например, снизить себестоимость продукции на 5%;
- принимать управленческие решения на основе этих данных.

## 5.2 ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН.

Ниже приведен примерный финансовый план при заданных показателях. В каждом конкретном случае рассчитывается индивидуально под специфику, траты, расценки и прочее.

### ОБЩЕЕ

#### Основные показатели:

Сумма первоначальных инвестиций	49,3
Срок окупаемости (мес.)	2
Средняя ежемесячная прибыль (тыс. руб.) в первый год	49,2

#### Редактируемые показатели:

Месяц запуска продаж	Сентябрь
Среднее количество потребителей в мес. (в первый год)	3
Средний чек (тыс. руб.)	17,8

### ОБОРУДОВАНИЕ/ИНВЕНТАРЬ

Наименование	Общая сумма
Принтер лазерный	8900
<b>Итого</b>	<b>8900</b>

### ИНВЕСТИЦИИ НА ОТКРЫТИЕ

Инвестиции на открытие	
Регистрация	0
Реклама	10000
Печать визиток	500
Обучение	29900
Оборудование/инвентарь	8900
<b>Итого</b>	<b>49300</b>

### ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ ЗАТРАТЫ

Ежемесячные затраты	
Визитки	300
Бумага	300
Интернет	700
Телефон	1000
Реклама	5000
Бензин	3000
Налог	1787
<b>Итого</b>	<b>12087</b>

### НАЛОГОВЫЕ ПЛАТЕЖИ

Налоговые платежи	
НПД 4-6%, среднее в месяц (с учетом вычета)	1787

## ПЛАН ПРОДАЖ

Показатели	Продажи, руб.											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Месяц	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Количество потребителей	2	4	3	5	0	3	4	6	5	2	3	3
Выручка, тыс. р.	20	80	55	80	0	45	70	120	70	50	50	75

Факторы, влияющие на продажи	Месяц	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Доля потребителей, %	5,0	10,0	7,5	12,5	0,0	7,5	10,0	15,0	12,5	5,0	7,5	7,5
	Факторы	сезон											

## ЗАТРАТЫ

Затраты	Затраты, руб.						
	1 месяц	2 месяц	3 месяц	4 месяц	5 месяц	6 месяц	7 месяц
Обучение	29900						
Регистрация	0						
Реклама		10000	5000	5000	5000	5000	5000
Печать рекламной продукции	500	300	300	300	300	300	300
Оборудование/инвентарь	8900						
Расходные материалы		300	300	300	300	300	300
Коммунальные платежи	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700
Бензин		3000	3000	3000	3000		
Налог	600	2400	1650	2400	0	1350	2100
<b>Итого</b>	<b>41600</b>	<b>17700</b>	<b>11950</b>	<b>12700</b>	<b>10300</b>	<b>8650</b>	<b>9400</b>

## РАСЧЕТ ОКУПАЕМОСТИ

Показатели	тыс.руб.
Выручка от реализации (доход)	59,5
Ежемесячные затраты	10,3
Налоги НПД	1,8
Чистая прибыль	49,2
Инвестзатраты	49,3
Срок окупаемости, мес.	2

## ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Значение
Рентабельность продаж, %	82

\*Рентабельность продаж = (Чистая прибыль/Выручка)\*100%