

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ САХА  
(ЯКУТИЯ) "АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ТУРИЗМА И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
МАРКЕТИНГА"

# БИЗНЕС- КОНЦЕПЦИЯ

**«Туристическая база»**

Республика Саха (Якутия)



**1. Для строительства турбазы необходимо зарегистрироваться в качестве самозанятого или ИП**

\* Для оформления в качестве ИП постановка на учет осуществляется в отделении ИФНС по месту постоянной регистрации гражданина (лично, через МФЦ).

Список необходимых документов:

- документ, удостоверяющий личность (паспорт);
- ИНН;
- квитанция об уплате госпошлины в размере 800 руб. Сформировать квитанцию на уплату госпошлины можно с помощью сервиса «Уплата госпошлины» (С 01.01.2019 при направлении документов для государственной регистрации в форме электронных документов, в том числе через МФЦ, уплачивать государственную пошлину не требуется!);
- заявление по форме № Р21001:

 7130 2010	Стр. : 0:0:1 :	Приложение № 8 к приказу ФНС России от _____ № _____
Форма по КНД 1112501	<b>Заявление</b> <b>о государственной регистрации физического лица</b> <b>в качестве индивидуального предпринимателя</b>	Форма № Р21001
<b>1. Фамилия, имя, отчество</b> На русском языке (в русской транскрипции для иностранного гражданина и лица без гражданства)		
Фамилия	<input type="text"/>	
Имя	<input type="text"/>	
Отчество (при наличии)	<input type="text"/>	
С использованием букв латинского алфавита (для иностранного гражданина и лица без гражданства)		
Фамилия	<input type="text"/>	
Имя	<input type="text"/>	
Отчество (при наличии)	<input type="text"/>	
<b>2. ИНН (при наличии)</b>	<input type="text"/>	
<b>3. Пол</b>	<input type="checkbox"/> 1 – мужской <input type="checkbox"/> 2 – женский	
<b>4. Сведения о рождении</b>		
Дата рождения	<input type="text"/>	
Место рождения <sup>1</sup>	<input type="text"/>	
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		
<b>5. Гражданство</b>		
<input type="checkbox"/>	1 – гражданин Российской Федерации	
<input type="checkbox"/>	2 – иностранный гражданин	
<input type="checkbox"/>	3 – лицо без гражданства	

Возможные коды ОКВЭД:

- 92.72 для деятельности по организации отдыха и развлечений
- 55.52 для предоставления услуг питания в буфете
- 55.30 для организации на территории турбазы ресторана или кафе

Через 3 рабочих дня после подачи документов в налоговый орган можно получить лист записи ЕГРИП.

При наличии нескольких учредителей выбирают ООО с уставом общества и уставным капиталом.

### Пакет документов для регистрации ООО:

- заявление о регистрации ООО по форме Р11001,

Приложение №1 к приказу ФНС России от 25.01.2012 №ММВН-7-6/25@

Стр. 0:0:1

Форма № Р11001  
Код по КНД 1111501

**Заявление**  
о государственной регистрации юридического лица при создании

1. Наименование юридического лица на русском языке

1.1. Полное

1.2. Сокращённое

2. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица – иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), по которому осуществляется связь с юридическим лицом

2.1. Почтовый индекс

2.2. Субъект Российской Федерации

2.3. Район (улицы и т.п.)

2.4. Город (вазель и т.п.)

Для служебных отметок регистрирующего органа

- устав,
- решение единственного учредителя о создании ООО или протокол общего собрания учредителей о создании ООО,

- договор об учреждении ООО для обществ с несколькими учредителями,
- квитанция об уплате госпошлины нужна только при подаче документов сразу в налоговую или при почтовой отправке (Размер государственной пошлины в этом случае составит 4 тыс. руб.)

## **2. Основной перечень услуг базы отдыха**

Турбаза представляет собой комплекс из нескольких корпусов, расположенных в живописном месте, для отдыха и проведения досуга. Может быть организована посредством функционирования:

**Круглый год:** оптимальный вариант, обеспечивающий постоянный доход

**В летний период:** предполагает лёгкие постройки, без утепления и сезонный заработок

В качестве вариантов размещения подойдут:

1. База в лесу. Особенностью будет то, что лесной участок согласно кодексу РФ можно только оформить в аренду, обратившись в орган исполнительной власти. Для этого: После межевания участка поставить его на кадастровый учёт Создать проект освоения лесов и пройти экспертизу Поучаствовать в торгах за право его аренды Важно: На землях лесного фонда нельзя возводить объекты недвижимости.
2. Туристическая база на берегу водоёма. В этом случае необходимо оформить право пользования посредством заключения договора водопользования:
  - Сделав кадастровую съёмку водного объекта
  - Предоставив пакет соответствующих документов
  - По итогам аукциона подписать договор
  - Для организации платной рыбалки нужно также оформить право пользоваться рыбоводным участком через участие в аукционе.

3. Турбаза в сельской местности или деревне. Потребуется получения разрешения на использование земельного участка или его приобретения у местной администрации, подразумевающее следующие действия:

- Подготовка схемы расположения участка на кадастровом плане территории, утверждение в отделе архитектуры
- Проведение межевания участка с привлечением кадастрового инженера
- Участие в торгах за право выкупа или аренды земельного участка
- Регистрация договора или права собственности
- **Важно:** Земельный участок не должен располагаться в заповедной зоне или граничить с ней, так как это усложнит получение разрешения на открытие базы.

Также на данном этапе определяют и виды предлагаемого отдыха с перечнем услуг. Для активного времяпрепровождения обустраивают спортивную и детскую площадки, сауну с бассейном, сцену.

Предусматривают широкий перечень услуг:

- Прокат лодок, рыболовных снастей, палаток
- Катание на коньках, лыжах, санках
- Организация бизнес-мероприятий, тренингов, семинаров, проведение праздников, выпускных, банкетов
- Экскурсий
- Услуги трансфера
- Бесплатный WI-FI

Важно сделать досуг отдыхающих интересным и разнообразным, а проживание комфортным.

Формат базы:

1) Кемпинг – обустроенная летняя стоянка для автопутешественников под открытым небом с предоставлением следующего ряда услуг:

- душ, туалет
- вода, электричество
- канализация для трейлеров, вывоз мусора

- туристические домики
  - кухня, прачечная
  - детская и спортивная площадка
- 2) База отдыха коттеджного типа – комплекс жилых и административных зданий, расположенных на 15 гектарах земли.
- 3) Небольшая туристическая база с несколькими одноэтажными домами и небольшой гостиницей на земельном участке в 5 гектаров.

### **3. Аренда или покупка земли**

Вопрос выбора зависит от имеющейся денежной суммы и ваших предпочтений. Каждый вариант имеет свои положительные и отрицательные стороны.

Аренда построенного, но нереализованного комплекса хороша тем, что база готова к использованию и не требует дополнительных материальных и трудовых затрат.

Строительство базы на голом участке привлекает возможностью проектирования в соответствии с планируемыми техническими моментами, на своё усмотрение, хотя такой вариант затратнее первого.

### **Оформление документов для строительства**

Выбирая земельный участок, придерживаются следующих требований:

1. Предназначенность для рекреации, подразумевающую разрешённый вид использования. Определить это возможно по публичной кадастровой карте на сайте Росреестра. Там же можно узнать кадастровый номер участка и данные о праве собственности. После чего уже заключать договор аренды на землю. Срок заключения не превышает 2 месяцев.
2. Нахождение участка вне территории заповедника
3. Минимальная площадь от 4 гектар

Далее переходят к работам, заключающимся в подготовке проекта на строительство проектным бюро. К этому времени земля уже должна быть

передана в аренду и выданы условия использования и застройки участка компетентным органом. Готовят проект около 2 недель.

В нём отражают обустройство турбазы, состоящей из номерного фонда, административных корпусов, столовой. Предусматривают благоустройство территории детскими и спортивными площадками, парковкой, баней, мангальной и прочими объектами для запланированного отдыха. Получаем готовый проект со всеми техническими заключениями на инженерные коммуникации и топографическим планом.

Далее заключают договора на вывоз ТБО, предоставление охранных услуг, получают заключение СЭС и пожарной службы. После введения базы в эксплуатацию получения дополнительных разрешений не потребуется. Главное, соблюдать правила ведения предпринимательской деятельности, обеспечивая санитарную и противопожарную безопасность на её территории.

#### **4. Строительство базы**

Переходим к главному вопросу, связанному с непосредственным возведением и обустройством комплекса.

Домики для отдыхающих должны быть рассчитаны на разное количество посетителей и могут быть индивидуальными для размещения 2-5 человек и коттеджными с несколькими номерами.

На постройку домика из профилированного бруса понадобится **около 700 тыс. руб.** Сюда войдут строительные и отделочные работы, подведение коммуникаций, оснащение мебелью и оборудованием. К бюджетным вариантам относят дома из вагонов-бытовок или построенных из более дешёвых материалов. Стоимость таких домов **стартует от 400 тыс. руб.**, но выглядят они не презентабельно, к тому же не долговечны.

Коттеджи на несколько номеров выгоднее строить из модулей контейнерного типа, что позволит сократить время его возведения и даст возможность перенести строение на новое место при необходимости.

Придётся решать проблему с водопроводом, так как в отдалённых местах отсутствует центральное водоснабжение. Это потребует бурения

артезианской скважины. При функционировании базы круглый год и её большой площади разумно построить собственную котельную для решения вопроса теплоснабжения.

Понадобится решить вопрос с электроснабжением и провести к зданиям комплекса электричество.

Также нужно продумать проведение системы канализации и подведения коммуникаций к каждому номеру.

Помимо основных объектов возводят баню, беседки, лодочную станцию, летнюю сцену и другие объекты в зависимости от специализации.

### **Закупка мебели, оборудования и расходников**

Ещё один важный вопрос: как оснастить турбазу для создания **комфортных условий** отдыхающим, закупив при этом недорогую, но качественную мебель и оборудование. Ниже представлен перечень основных позиций:

#### Наименование

<b>Статьи расходов</b>	<b>Примерная стоимость</b>
Сантехника: раковины, унитазы, душ, смесители	15 тыс. руб. на номер
Мебель: кровати, шкафы, тумбочки	10 тыс. руб. на комнату
Оборудование в номер: холодильник, телевизор, кондиционер	30 тыс. руб.
Кухонное оборудование: столы, стулья, плита и т. д.	300 тыс. руб.
Оборудование для досуга: спортивный инвентарь, рыболовные снасти и прочее	50 тыс. руб.
Бытовая химия	5 тыс. руб.
Продукты питания	250 тыс. руб.

Список определяется форматом базы и ассортиментом услуг. В среднем для оснащения небольшого комплекса потребуется 500 тыс. – 1 млн. руб.

### **Найм персонала**

Важной составляющей бизнеса является персонал. Для нормальной работы турбазы потребуется как **минимум 5-10 человек**:

- Администратор
- Медицинский работник
- Горничная
- Повар
- Разнорабочий

При сезонном функционировании с целью сэкономить можно нанять студентов или просто желающих с временной подработкой. **Персонал должен иметь санитарные книжки** с соответствующими отметками.

Имея небольшую базу, большинство функций выполняют своими силами, привлекая членов семьи. Но при расширении сотрудники понадобятся в любом случае.

### **5. Затраты при строительстве базы отдыха.**

Величина капиталовложений полностью зависит от масштаба бизнеса. Маленькая туристическая база на 10-15 номеров обойдётся в 7-10 млн. руб. База отдыха среднего размера потребует 30 млн. руб., а для коттеджного комплекса на 15 гектарах земли понадобится не менее 100 млн. руб.

Рассмотрим первоначальные вложения для первого варианта:

- Оформление документов на строительство – 20 тыс. руб.
- Возведение базы отдыха – 4 млн. руб.
- Обустройство номеров – 2 млн. руб.
- Подведение водоснабжения, канализации, электричества – 200 тыс. руб.
- Приобретение кухонного инвентаря, посуды – 200 тыс. руб.
- Покупка набора продуктов – 50 тыс. руб.
- Расходы на рекламу – 80 тыс. руб.
- Прочие затраты – 50 тыс. руб.

**Итого: 6 млн. 600 тыс. руб.**

Помимо стартовых вложений нужно обеспечить резерв финансов для развития бизнеса на несколько месяцев, пока база не начнёт приносить прибыль.

#### **Ежемесячные расходы**

Текущие расходы небольшой турбазы составят:

- Оплата коммунальных платежей – 20 тыс. руб.
- Аренда участка – 70 тыс. руб.
- Выплата заработной платы, налоговые отчисления – 200 тыс. руб.
- Приобретение расходных материалов – 100 тыс. руб.
- Закупка продуктов – 50 тыс. руб.

**Итого: 340 тыс. руб.**

#### **Варианты дополнительного заработка.**

Отличным вариантом получения дополнительного дохода станет:

- Конюшня с ипподромом, позволяющая предоставлять услуги катания на лошадях, уроки верховой езды
- Платный прокат роликовых коньков, лыж, велосипедов, лодок
- Сдача в аренду ситвеев
- Организация экскурсионных туров

Вариантов масса. Если рядом есть горы с горной речкой можно организовать сплав на байдарках, альпинизм. Помимо активного отдыха на территории комплекса проводят свадьбы, праздники с анимационной программой, корпоративные мероприятия. Всё зависит от вашей фантазии и возможностей.

#### **Рентабельность базы отдыха**

Прибыль туристической базы связана с количеством отдыхающих. Но надеяться на стопроцентную посещаемость не стоит, обычно загруженность составляет 30-40%. При рассчитываемой вместимости на 50 человек базу посетят 400 клиентов за месяц.

При среднем чеке 1500 руб. в сутки получим месячную выручку около 600 тыс. руб. с чистой прибылью 260 тыс. руб. Рентабельность хорошая 30-40%, позволяющая окупить вложения за один-два сезона, но в случае с

крупными капиталовложениями потребуется от 2.5 до 5 лет.

