



Алаҳазыхъ

ИНЖИР У РОДНИКА

курорт & виллы

Юридический блок.
Нормативная база и гарантии
для инвестора.





НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ГАРАНТИИ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Инвестирование в объект проекта опирается на договорную конструкцию, действующее правовое регулирование Республики Абхазия, а также на межгосударственные соглашения между Российской Федерацией и Республикой Абхазия.

Сделка оформляется через нотариуса, Вилла оформляется в собственность через БТИ, договор аренды части земельного участка и договор управления. Дополнительно права инвестора защищаются инвестиционным законодательством Республики Абхазия и соглашениями между РФ и Абхазией.

1. Инвестирование осуществляется в правовом поле Республики Абхазия

Инвестор инвестирует в объект недвижимого имущества — коттедж в составе средства размещения гостиничного типа.

Объекты капитального строительства являются нежилыми помещениями, предназначенными для коммерческого использования: оказания услуг по временному проживанию.

В рамках инвестиционной сделки оформляются:

- договор инвестирования будущего объекта;
- нотариальное удостоверение сделки;
- договор аренды части исходного земельного участка со схемой и привязкой к объекту;
- регистрация / отметка документов в БТИ;
- договор управления, эксплуатации и коммерческого использования объекта;

после завершения строительства — оформление перехода права собственности на готовый объект инвестирования.

Таким образом, инвестор проходит оформляемую сделочную процедуру с фиксацией объекта, земли, стоимость, сроки, спецификацию ремонта, мебели, техники, управления и дальнейшего перехода права.

2. Российская судебная юрисдикция предусмотрена в договорах с застройщиком

В договорной документации между застройщиком и инвестором предусмотрено, что договорные и денежные споры между сторонами рассматриваются в судах Российской Федерации.

Это важный элемент защиты инвестора, потому что спор с застройщиком по вопросам исполнения договора, возврата денежных средств, взыскания убытков, штрафов, неустоек или иных платежей может рассматриваться в согласованной сторонами российской судебной юрисдикции.

Российское процессуальное законодательство допускает письменное соглашение сторон о компетенции арбитражного суда Российской Федерации по экономическим спорам с участием иностранного лица.



Что это означает для инвестора: в отношениях «застройщик — инвестор» порядок разрешения договорных и денежных споров заранее усилен: такие споры могут рассматриваться в судах Российской Федерации.

Проверить документ:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/a98b1351a74dc640f6f36f04c9e536ad486dad9b/

3. Решение российского суда может быть предъявлено к исполнению в Абхазии

Между Российской Федерацией и Республикой Абхазия действует Соглашение о признании и приведении в исполнение судебных и арбитражных решений по экономическим делам. Документ действует с 14.12.2024.

Соглашение предусматривает взаимное признание и приведение в исполнение вступивших в законную силу решений судов и международных коммерческих арбитражей по спорам, связанным с предпринимательской и иной экономической деятельностью.

При рассмотрении заявления о признании и приведении в исполнение решения суд запрашиваемой стороны не пересматривает спор по существу.

Что это означает для инвестора: если по экономическому спору между инвестором и застройщиком получено решение российского суда, существует межгосударственный механизм его признания и исполнения на территории Республики Абхазия.

Проверить документы:

<https://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202412160002>

<https://normativ.kontur.ru/document?documentId=484485&moduleId=1>

<https://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202303180011>

https://gazeta-ra.info/arkhiv-izdaniya/arkhiv-izdaniya-pdf/item/download/272_080ad6546213c374d2ddb85a48177079

4. Инвестиции защищены законом Республики Абхазия

Закон Республики Абхазия «Об инвестиционной деятельности» от 14.05.2014 № 3510-с-V определяет правовые и экономические основы инвестиционной деятельности на территории Республики Абхазия и устанавливает гарантии равной защиты прав, интересов и имущества участников инвестиционной деятельности.

Под инвестициями закон понимает, в том числе, деньги, недвижимое имущество, имущественные права, права требования по договорам и иные объекты гражданских прав, имеющие денежную оценку и вкладываемые инвестором в целях получения дохода или иного полезного результата.

Что это означает для инвестора: инвестиции, имущество и имущественные права инвестора находятся под защитой закона Республики Абхазия.

Проверить документ:

<https://invest.apsny.land/images/pdf/zakon-ob-investitsionnoy-deyatelnosti.pdf>

5. Неясности инвестиционного законодательства трактуются в пользу инвестора

Закон Республики Абхазия «Об инвестиционной деятельности» содержит инвесторозащитный принцип: если в инвестиционном законодательстве есть неустранимые сомнения, коллизии или неясности при споре государства с инвестором, они трактуются в пользу инвестора.



Что это означает для инвестора: при спорных или неоднозначных формулировках инвестиционного законодательства действует принцип толкования в пользу инвестора.

Проверить документ:

<https://invest.apsny.land/images/pdf/zakon-ob-investitsionnoy-deyatelnosti.pdf>

6. Доход инвестора может использоваться и переводиться за пределы Абхазии

Закон Республики Абхазия «Об инвестиционной деятельности» предусматривает право инвестора самостоятельно распоряжаться прибылью и доходом, полученными в результате инвестиционной деятельности. Иностранному инвестору после уплаты налогов и обязательных платежей гарантируется беспрепятственный перевод за пределы Республики Абхазия первоначального капитала, доходов, выручки от реализации имущества, компенсаций и платежей, возникающих при урегулировании споров.

Что это означает для инвестора: инвестор получает не только объект инвестирования, но и правовую основу для получения дохода от инвестиционной деятельности, распоряжения прибылью и перевода средств.

Проверить документ:

<https://invest.apsny.land/images/pdf/zakon-ob-investitsionnoy-deyatelnosti.pdf>

7. Есть гарантии защиты инвестиций и компенсационные механизмы

Закон Республики Абхазия «Об инвестиционной деятельности» предусматривает гарантии от экспроприации. Инвестиции не могут быть национализированы, реквизированы или подвергнуты аналогичным мерам, за исключением предусмотренных законом случаев, с соблюдением установленного порядка, без дискриминации и с выплатой быстрой, адекватной и эффективной компенсации. Компенсация должна соответствовать рыночной стоимости имущества, а на сумму компенсации начисляются проценты до момента фактической выплаты.

Что это означает для инвестора: законодательство предусматривает защиту инвестора и закрепляет компенсационные механизмы в случаях, предусмотренных законом.

Проверить документ:

<https://invest.apsny.land/images/pdf/zakon-ob-investitsionnoy-deyatelnosti.pdf>

8. Право пользования землёй оформляется вместе с объектом инвестирования

Земельный кодекс Республики Абхазия регулирует правовой режим земельных участков, порядок пользования землёй, ограничения и общие правила земельных отношений. Для инвестиционной сделки с объектом недвижимости это один из ключевых документов, поскольку объект связан с частью земельного участка, необходимой для эксплуатации коттеджа.

В проекте используется модель: инвестор получает в собственность объект (Виллу) недвижимого имущества, а право пользования частью земельного участка оформляется отдельным договором аренды / пользования с привязкой к конкретному объекту.

Особое значение имеет статья 27 Земельного кодекса Республики Абхазия — о переходе права владения / пользования земельным участком при переходе права собственности на строение.



Что это означает для инвестора: модель «объект + оформленное пользование частью земли» соответствует земельному регулированию Республики Абхазия и юридически связывает коттедж с необходимой для его эксплуатации частью участка.

Проверить документ:

<https://invest.apsny.land/images/pdf/zemelnyy-kodeks.pdf>

9. Между РФ и Абхазией действует соглашение о взаимной защите инвестиций

Между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Абхазия действует Соглашение о поощрении и взаимной защите инвестиций от 09.10.2009. Документ действует с 10.02.2011.

Соглашение предусматривает полную правовую защиту инвестиций российских инвесторов на территории Абхазии, справедливый и равноправный режим владения, пользования и распоряжения инвестициями, защиту от экспроприации и гарантии перевода платежей, связанных с инвестициями.

Что это означает для инвестора: российский инвестор защищён не только внутренним законодательством Республики Абхазия, но и действующим межправительственным соглашением РФ и Абхазии о взаимной защите инвестиций.

Проверить документы:

<https://normativ.kontur.ru/document?documentId=502436&moduleId=1>

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_517797/

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_108344/

10. Инвестор может самостоятельно проверить нормативную базу

Для прозрачности инвестору можно предоставить перечень документов и ссылок для самостоятельной проверки.

Тема	Документ	Для чего нужен	Ссылка
Инвестиции и защита инвестора	Закон Республики Абхазия «Об инвестиционной деятельности» от 14.05.2014 № 3510-с-V	Защита инвесторов, гарантии прав, стабильность, перевод средств, экспроприация, разрешение инвестиционных споров.	https://invest.apsny.land/images/pdf/zakon-ob-investitsionnoy-deyatelnosti.pdf
Инвестиции и защита инвестора	Соглашение РФ и Абхазии о поощрении и взаимной защите инвестиций от 09.10.2009	Межгосударственная защита российских инвесторов, компенсации, перевод платежей, инвестиционные споры.	https://normativ.kontur.ru/document?documentId=502436&moduleId=1 https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_517797/
Инвестиции и защита инвестора	Федеральный закон РФ от 23.12.2010 № 365-ФЗ о ратификации соглашения о защите инвестиций	Подтверждает ратификацию соглашения со стороны Российской Федерации.	https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_108344/
Земля	Земельный кодекс Республики Абхазия	Правовой режим земли, пользование земельными участками, связь объекта с частью участка, переход права пользования землёй при переходе права собственности на строение.	https://invest.apsny.land/images/pdf/zemelnyy-kodeks.pdf
Суды и исполнение решений	Соглашение РФ и Абхазии о признании и приведении в исполнение судебных и арбитражных решений по экономическим делам от 29.06.2022	Механизм признания и исполнения решений судов и международных коммерческих арбитражей по экономическим спорам.	https://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202412160002 https://normativ.kontur.ru/document?documentId=484485&moduleId=1
Суды и исполнение решений	Федеральный закон РФ от 18.03.2023 № 60-ФЗ о ратификации соглашения о признании судебных и арбитражных решений	Подтверждает ратификацию соглашения со стороны Российской Федерации.	https://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202303180011



Тема	Документ	Для чего нужен	Ссылка
Суды и исполнение решений	Закон Республики Абхазия от 01.10.2024 № 6016-с-VII о ратификации соглашения со стороны Республики Абхазия	Подтверждает ратификацию соглашения о признании и исполнении судебных и арбитражных решений со стороны Абхазии.	https://gazeta-ra.info/arkhiv-izdaniya/arkhiv-izdaniya-pdf/item/download/272_080ad6546213c374d2ddb85a48177079
Налоги	Федеральный закон РФ №372-ФЗ о ратификации соглашения об избежании двойного налогообложения с Абхазией	Подтверждает ратификацию соглашения об избежании двойного налогообложения с Абхазией.	https://rg.ru/documents/2024/11/05/fz372-abhaziya-dok.html
Общая база НПА	Официальный раздел «Законодательные акты» Государственного инвестиционного агентства при Министерстве экономики Республики Абхазия	Раздел с подборкой ключевых актов по инвестициям, земле, бизнесу, налогам и экономической деятельности.	https://invest.apsny.land/dokumenty/zakonodatelnye-akty

Короткий вывод для инвестора

Проект реализуется в оформляемой инвестиционной модели с договорной структурой, нотариальным сопровождением, фиксацией документов в БТИ, привязкой объекта к части земельного участка по закону и дополнительно через договор аренды, профессиональным управлением через управляющую компанию.

В отношениях между застройщиком и инвестором предусмотрена российская судебная юрисдикция по договорным и денежным спорам. После получения решения российского суда по экономическому спору действует механизм его признания и исполнения на территории Республики Абхазия.

Дополнительно права российского инвестора защищаются инвестиционным законодательством Республики Абхазия, Земельным кодексом, а также действующим межправительственным соглашением РФ и Абхазии о поощрении и взаимной защите инвестиций.

Итоговая позиция: проект реализуется в понятной инвестиционной модели с оформляемой договорной структурой, нотариальным сопровождением, фиксацией документов в БТИ, российской судебной юрисдикцией по спорам с застройщиком и дополнительной защитой инвестора на уровне законодательства Республики Абхазия и межгосударственных соглашений между РФ и Абхазией.

ЧАСТЫЕ ВОПРОСЫ ИНВЕСТОРА

1. Что получает инвестор?

Инвестор получает в собственность отдельный объект недвижимого имущества — Виллу / здание в личную собственность в составе средства размещения гостиничного типа.

После завершения строительства, технической инвентаризации и ввода объекта в эксплуатацию застройщик регистрирует право собственности на готовый объект, после чего с инвестором заключается договор перехода права собственности готового объекта. Далее договор проходит регистрацию / отметку в БТИ.

Важно: речь идёт не о доле в общем объекте, а об оформлении отдельного права собственности на конкретный объект недвижимости.

Одновременно с этим инвестору оформляется право пользования (аренды) частью исходного земельного участка, необходимой для эксплуатации конкретного коттеджа, со схемой и привязкой к объекту.



Коротко: инвестор получает отдельное право собственности на здание / Виллу и оформленное право пользования/аренды (частью земельного участка, необходимой для эксплуатации этого объекта).

2. Почему в документах фигурирует БТИ, а не Росреестр?

В Республике Абхазия действует своя система учёта и оформления объектов недвижимости. Поэтому в сделочной документации используется БТИ / орган технической инвентаризации.

Для российского инвестора проще понимать это по аналогии: БТИ в Абхазии выполняет часть функций, которые в России инвестор привык связывать с Росреестром и техническим учётом объекта.

БТИ участвует в оформлении технического паспорта, справки-характеристики, учётных данных объекта, а также регистрационных отметок по договору.

Коротко: БТИ — это местный абхазский орган, через который оформляются технические и регистрационные действия по объектам недвижимости.

3. Почему объект имеет нежилой статус?

Проект реализуется в формате средства размещения гостиничного типа. Поэтому коттеджи являются не жилыми домами для постоянного проживания, а объектами, предназначенными для временного размещения гостей.

Это соответствует инвестиционной модели проекта: объект передаётся в управление, используется для размещения гостей и может приносить доход инвестору.

Коротко: нежилой статус здесь является частью курортной и инвестиционной модели проекта.

4. Можно ли пользоваться объектом лично?

Да, личное пользование объектом возможно, но оно регулируется договором с управляющей компанией.

Так как объект является инвестиционным продуктом в составе курортного комплекса, его эксплуатацией занимается управляющая компания: бронирования, размещение гостей, уборка, обслуживание, отчётность и выплаты инвестору.

В договоре управления отдельно регулируется порядок личного пользования объектом собственником.

Коротко: инвестор может пользоваться объектом лично, но порядок и периоды пользования согласуются с управляющей компанией.

5. Как инвестор получает доход?

Управляющая компания Отельный оператор организует коммерческое использование объекта: привлекает гостей, управляет бронированиями, обслуживает объект и ведёт расчёты.

Из дохода удерживаются согласованные расходы: коммунальные платежи, уборка, стирка, расходные материалы, текущий ремонт, комиссии площадок и сборы. После этого управляющая компания предоставляет отчётность и перечисляет инвестору его долю дохода.

Коротко: инвестор получает доход от размещения гостей без необходимости самостоятельно заниматься операционным управлением.



6. Как облагается налогом доход инвестора?

Доход инвестора от коммерческого использования объекта облагается налогом в Республике Абхазия. Базовая ставка подоходного налога для физических лиц в Абхазии составляет 10%.

Между Российской Федерацией и Республикой Абхазия заключено соглашение об избежании двойного налогообложения в отношении налогов на доходы. Его задача — исключить ситуацию, при которой один и тот же доход облагается налогом дважды в полном объёме в обеих странах.

Пример: если налоговая ставка инвестора в России составляет 13%, то с дохода от объекта 10% оплачивается в Абхазии, а оставшаяся разница 3% доплачивается в России.

Управляющая компания предоставляет инвестору необходимые документы и отчётность по начисленному доходу, удержаниям и расходам, чтобы инвестор мог использовать эти данные для налогового учёта и подачи отчётности.

Коротко: базовый налог в Абхазии — 10%. При налоговой ставке 13% в России инвестор оплачивает 10% в Абхазии и доплачивает разницу 3% в России, с учётом соглашения об избежании двойного налогообложения.

7. Как происходит оплата по сделке?

Оплата может осуществляться несколькими способами — в зависимости от согласованной схемы сделки и доступной платёжной инфраструктуры:

- безналичным переводом с российского банковского счёта;
- наличными денежными средствами;
- через POS-терминалы / банковскую инфраструктуру на территории Абхазии;
- иным согласованным способом, предусмотренным договором.

Коротко: оплата может быть организована как безналично, так и через доступные платёжные инструменты, согласованные сторонами сделки.

8. Можно ли оплатить с российского банка?

Да, такой вариант может использоваться. Оплата может осуществляться безналичным путём с российского банковского счёта.

9. Можно ли провести сделку без личного приезда?

Да, сделку можно провести по доверенности.

Если инвестор не приезжает лично, он оформляет нотариальную доверенность в РФ. Оригинал доверенности заранее доставляется в Абхазию для проверки и легализации.

Легализацию документов осуществляет консульская служба МИД Республики Абхазия при сопровождении сотрудником застройщика. Срок легализации — до 3 дней. Текст доверенности, полномочия доверенного лица и перечень организаций Республики Абхазия заранее согласовываются до подготовки доверенности.

Коротко: личное присутствие инвестора не всегда обязательно, сделку можно провести через представителя по доверенности.



10. Нужен ли супруг / согласие супруга?

Если инвестор состоит в браке, может потребоваться согласие супруга / супруги. Если инвестор не состоит в браке, оформляется соответствующее заявление.

Это стандартная логика юридической подготовки сделки: заранее определяется семейный статус инвестора и полномочия лица, которое участвует в сделке.

Коротко: если инвестор состоит в браке, согласие супруга лучше подготовить заранее.

11. Где рассматриваются споры между инвестором и застройщиком?

В договорной документации между застройщиком и инвестором предусмотрено, что договорные и денежные споры между сторонами рассматриваются в судах Российской Федерации.

Это означает, что споры по вопросам исполнения договора, возврата денежных средств, взыскания убытков, штрафов, неустоек или иных платежей могут рассматриваться в согласованной сторонами российской судебной юрисдикции.

Коротко: споры между инвестором и застройщиком по договору заранее вынесены в российскую судебную юрисдикцию.

12. Будет ли решение российского суда исполнимо в Абхазии?

Да, для экономических споров между РФ и Абхазией действует механизм признания и приведения в исполнение судебных и арбитражных решений.

Соглашение между Российской Федерацией и Республикой Абхазия о признании и приведении в исполнение судебных и арбитражных решений по экономическим делам устанавливает механизм взаимного признания и исполнения решений между Россией и Абхазией. Для инвестора это важно, если спор связан с оплатой, исполнением договора, объектом инвестиций, возвратом денежных средств или иными экономическими обязательствами.

Также соглашение ратифицировано обеими сторонами и вступило в силу 14.12.2024.

Коротко: если инвестор получил решение российского суда по экономическому спору, существует межгосударственный механизм его признания и исполнения в Абхазии.

13. Какие гарантии есть у инвестора по законодательству Абхазии?

Ключевой документ — Закон Республики Абхазия «Об инвестиционной деятельности» от 14.05.2014 № 3510-с-V.

Он определяет правовые и экономические основы инвестиционной деятельности и устанавливает гарантии защиты прав, интересов и имущества участников инвестиционной деятельности.

Коротко: инвестиции, имущество и имущественные права инвестора находятся под защитой инвестиционного законодательства Республики Абхазия.



14. Есть ли защита именно для российских инвесторов?

Да. Между Россией и Абхазией действует соглашение о поощрении и взаимной защите инвестиций от 09.10.2009.

Оно закрепляет взаимные гарантии для инвесторов России и Абхазии, включая защиту инвестиций, режим инвестиций, вопросы экспроприации, возмещения ущерба и перевода платежей.

Коротко: российский инвестор защищён не только законодательством Абхазии, но и межправительственным соглашением РФ и Абхазии.

15. Что означает принцип «в пользу инвестора»?

В Законе Республики Абхазия «Об инвестиционной деятельности» есть инвесторозащитный принцип: если в инвестиционном законодательстве есть неустранимые сомнения, коллизии или неясности при споре государства с инвестором, они трактуются в пользу инвестора.

Коротко: при неоднозначности инвестиционного законодательства действует принцип толкования в пользу инвестора.

16. Можно ли потом переуступить / передать объект инвестирования другому лицу?

Да, объект инвестирования может быть передан другому лицу в порядке, предусмотренном договорной документацией и действующим правовым регулированием.

При переходе права на объект отдельно важно учитывать связь объекта с частью земельного участка, необходимой для его эксплуатации. Земельный кодекс Республики Абхазия предусматривает переход права владения / пользования земельным участком при переходе права собственности на строение.

Коротко: объект инвестирования может быть передан другому лицу, а право пользования частью земли должно следовать логике перехода права на объект.

17. Что будет после завершения строительства?

После окончания строительства объект проходит техническую инвентаризацию и процедуру ввода в эксплуатацию.

После этого застройщик регистрирует право собственности на готовый объект, а затем у нотариуса заключается договор перехода права собственности готового объекта. Далее договор проходит регистрацию / отметку в БТИ.

Коротко: после завершения строительства инвестиционная сделка переходит в оформление права на готовый объект.

18. Кто будет обслуживать объект после оформления?

Эксплуатацией объекта занимается управляющая компания Отельный оператор.

Она отвечает за коммерческое использование объекта, бронирования, размещение гостей, обслуживание, отчётность, удержание расходов и выплаты инвестору.



Коротко: инвестор владеет объектом инвестирования, а операционную работу выполняет управляющая компания.

19. Почему земля не оформляется в собственность инвестора?

В Абхазии действует другая земельная модель: земельные участки не продаются в частную собственность.

Земля находится в исключительной собственности Республики Абхазия. Поэтому ни иностранный инвестор, ни гражданин Абхазии не оформляют земельный участок в частную собственность по российской логике.

В проекте используется корректная для Абхазии модель: инвестор оформляет объект недвижимости, а право пользования частью земельного участка, необходимой для эксплуатации конкретного коттеджа, оформляется отдельным договором аренды / пользования с привязкой к объекту.

Для понимания можно провести аналогию с российской практикой. В России при приобретении апартаментов, гостиничных номеров или помещений в составе апарт-отеля земля под комплексом также часто находится не в собственности инвестора, а в аренде или ином праве у застройщика / владельца здания.

При этом российское законодательство тоже предусматривает логику связи объекта недвижимости с земельным участком: при переходе права собственности на здание, сооружение или иной объект недвижимости покупателю одновременно передаются права на земельный участок, занятый этой недвижимостью и необходимый для её использования.

Особое значение в Абхазии имеет статья 27 Земельного кодекса Республики Абхазия — о переходе права владения / пользования земельным участком при переходе права собственности на строение.

Коротко: инвестор получает объект недвижимости, а земля юридически привязывается к объекту через право пользования / аренды части участка. Похожая логика существует и в России при апартаментах и гостиничных объектах, где земля под комплексом часто остаётся в аренде, а собственник помещения пользуется ею в объёме, необходимом для эксплуатации своего объекта

20. Какие документы инвестор может проверить самостоятельно?

Инвестору можно предоставить ссылки на ключевые документы:

Закон Республики Абхазия «Об инвестиционной деятельности»

<https://invest.apsny.land/images/pdf/zakon-ob-investitsionnoy-deyatelnosti.pdf>

Земельный кодекс Республики Абхазия

<https://invest.apsny.land/images/pdf/zemelnyy-kodeks.pdf>

Соглашение РФ и Абхазии о поощрении и взаимной защите инвестиций

<https://normativ.kontur.ru/document?documentId=502436&moduleId=1>

Соглашение РФ и Абхазии о признании и приведении в исполнение судебных и арбитражных решений по экономическим делам

<https://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202412160002>

Федеральный закон РФ о ратификации соглашения по судебным и арбитражным решениям

<https://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202303180011>

Федеральный закон РФ №372-ФЗ о ратификации соглашения об избежании двойного налогообложения с Абхазией

<https://rg.ru/documents/2024/11/05/fz372-abhaziya-dok.html>



Короткая вводная для риэлтора перед отправкой клиенту

Эта методичка подготовлена для того, чтобы инвестор мог быстро разобраться в логике оформления объекта, роли БТИ, праве пользования землёй, порядке оплаты, управлении объектом, налогообложении и правовой защите инвестиций.

Проект реализуется в оформляемой инвестиционной модели с отдельным правом собственности на объект, нотариальным сопровождением, фиксацией документов в БТИ, привязкой объекта к части земельного участка, российской судебной юрисдикцией по спорам с застройщиком и дополнительной защитой инвестора на уровне законодательства Республики Абхазия и межгосударственных соглашений между РФ и Абхазией.

ДОРОЖНАЯ КАРТА ПРИОБРЕТЕНИЯ ОБЪЕКТА

Проект реализуется в формате курортного комплекса — средства размещения гостиничного типа. В составе проекта предусмотрено строительство Вилл, предназначенных для временного проживания собственников, гостей и дальнейшего коммерческого использования через управляющую компанию Отельного оператора.

Застройщик: ООО «ЛЕФТ»

Управляющая компания Отельный оператор: будет осуществлять эксплуатацию, обслуживание и коммерческое управление объектами.

1. Юридическая основа проекта

Документация:

1. Распоряжение Администрации Гагрского района от 07.05.2026 № 1102 о разрешении ООО «ЛЕФТ» строительства объекта капитального строительства средств размещения гостиничного типа по адресу: Гагрский район, с. Алахадзы, ул. Морская: коттеджи тип 1 и коттедж тип 2.

2. Государственный акт на право владения пользование землей РА-2 №01-05-0646, согласно которому Распоряжением администрации Гагрского района от 27.04.2026 г. №9687 в постоянное бессрочное пользование предоставлено 18,45 Га для строительства и обслуживания средства размещения гостиничного типа для благоустройства территории развития инфраструктуры.

Таким образом, строительство проекта осуществляется на основании разрешительной и земельной документации Республики Абхазия. Земельный участок находится в постоянном бессрочном пользовании у застройщика. Для каждого инвестора дополнительно оформляется право пользования/аренды частью земельного участка, необходимой для эксплуатации конкретной Виллы.



2. Что получает инвестор

Инвестор получает объект недвижимого имущества в собственность — Вилла в составе средства размещения гостиничного типа.

Объекты капитального строительства являются нежилыми помещениями, предназначенными специально для коммерческого использования: оказания услуг по временному проживанию.

Это позволяет использовать объект как инвестиционный актив: передавать его в управление, получать доход от размещения гостей и при этом сохранять возможность личного пользования на условиях договора с управляющей компанией.

Вариант 1

Инвестирование на этапе строительства

Этот вариант применяется, если инвестор входит в проект до завершения строительства и оформления готового объекта.

Этап 1. Подготовка инвестора к сделке

На первом этапе определяется, кто будет выступать инвестором: сам инвестор лично или представитель по доверенности.

Также уточняется семейный статус инвестора. Если инвестор состоит в браке, требуется согласие супруга/супруги. Если инвестор не состоит в браке, оформляется соответствующее заявление.

Если сделка проходит по доверенности, российская доверенность предварительно готовится в РФ и проходит легализацию для использования на территории Республики Абхазия.

Этап 2. Подготовка документов у нотариуса

Пакет документов передаётся нотариусу Республики Абхазия для подготовки договора инвестирования будущего объекта.

На этом этапе согласовываются:

- данные инвестора;
- данные представителя, если сделка проходит по доверенности;
- параметры приобретаемого объекта;
- схема части земельного участка, связанной с объектом;
- дата подписания документов.

Этап 3. Подписание договора инвестирования

Инвестор и застройщик подписывают у нотариуса договор инвестирования будущего объекта.

Договор фиксирует параметры приобретаемого объекта, стоимость, спецификацию ремонта, мебели, техники, порядок дальнейшего оформления, обязательства сторон и условия перехода к оформлению готового объекта после завершения строительства.

В договоре инвестирования отдельным пунктом прописано обязательство инвестора заключить договор аренды части исходного земельного участка при подписании договора купли продажи сданного объекта.



Этап 4. Договор с управляющей компанией ОТЕЛЬНЫМ оператором

Одновременно с подписанием основных документов заключается договор управления, эксплуатации и коммерческого использования объекта с управляющей компанией ОТЕЛЬНЫМ оператором.

Это важная часть инвестиционной модели проекта: управляющая компания ОТЕЛЬНЫЙ оператор будет заниматься эксплуатацией объекта, размещением гостей, сервисом, обслуживанием и финансовой отчётностью перед собственником.

Этап 5. Завершение строительства и оформление объекта

После окончания строительства, технической инвентаризации и ввода в эксплуатацию объекта застройщик регистрирует на себя право собственности.

После этого объект передается инвестору в установленном порядке.

Этап 6. Переход права на готовый объект

У нотариуса заключается договор перехода права собственности готового объекта.

Этот этап завершает переход от инвестиционного договора к оформлению права на готовый объект недвижимости в собственность.

Этап 7. Регистрация перехода права собственности

Договор перехода права собственности проходит регистрацию / отметку в БТИ.

После завершения регистрации инвестор становится собственником готового объекта.

С этого момента объект может использоваться в рамках договора с управляющей компанией ОТЕЛЬНЫМ оператором: для коммерческого размещения гостей, получения дохода и личного пользования в согласованные периоды.

Вариант 2

Приобретение готового объекта

Этот вариант применяется, если объект уже построен, прошёл необходимые процедуры и готов к оформлению на инвестора.

Этап 1. Подготовка инвестора

Определяется, будет ли инвестор участвовать лично или через представителя по доверенности.

Если инвестор состоит в браке, требуется согласие супруга/супруги. Если инвестор действует через представителя, доверенность заранее готовится и легализуется для использования в Республике Абхазия.

Этап 2. Подготовка сделки у нотариуса

Пакет документов передаётся нотариусу Республики Абхазия для подготовки договора перехода права на готовый объект.

Согласовываются данные сторон, параметры объекта, документы по земле и дата подписания.

Этап 3. Подписание основных документов

У нотариуса подписываются:

договор перехода права на готовый объект;



договор аренды части исходного земельного участка, необходимой для использования коттеджа;

договор управления, эксплуатации и коммерческого использования объекта с управляющей компанией ОТЕЛЬНЫМ оператором.

Таким образом, инвестор одновременно получает права собственности на объект, оформляет пользование частью земли и подключается к системе управления курортным активом.

Этап 4. Регистрация перехода права и аренды земли

Договор перехода права собственности и договор аренды части земельного участка проходят регистрацию / отметку в БТИ — подразделении администрации в Гагрском районе Республики Абхазия.

После завершения процедуры инвестор становится собственником объекта и участником системы управления курортным комплексом.

Инвестор по доверенности

Если инвестор не планирует приезжать лично, сделку можно провести через представителя.

Для этого инвестор оформляет нотариальную доверенность в Российской Федерации. Оригинал доверенности заранее передаётся в Республику Абхазия для проверки и легализации.

Легализацию документов осуществляет консульская служба МИД Республики Абхазия. Срок легализации — до 3 дней.

Доверенность должна содержать необходимые полномочия для подписания документов у нотариуса, взаимодействия с БТИ, администрацией, управляющей компанией и иными организациями Республики Абхазия.

Текст доверенности, полномочия доверенного лица, службы и организации Республики Абхазия заранее согласовываются перед подготовкой доверенности.

Управление объектом после перехода права собственности

Так как объект является инвестиционным продуктом в составе курортного комплекса, его эксплуатацией занимается управляющая компания ОТЕЛЬНЫЙ оператор.

Управляющая компания ОТЕЛЬНЫЙ оператор:

- организует коммерческое использование объекта;
- привлекает и размещает гостей;
- управляет бронированиями;
- обеспечивает уборку, обслуживание и эксплуатацию;
- контролирует текущие расходы;
- предоставляет собственнику отчётность;
- перечисляет собственнику его долю дохода;
- регулирует порядок личного пользования объектом.

Такая модель позволяет инвестору владеть курортным активом без необходимости самостоятельно заниматься операционной деятельностью.



Какие организации участвуют в процессе

Администрация Гагрского района

Распоряжение о разрешении строительства, вопросы завершения строительства и выдачи акта ввода / эксплуатации по местной процедуре, регистрация аренды земли по местной компетенции.

Отдел архитектуры и строительства администрации

Уведомления о начале строительства, архитектурно-строительный надзор, контроль исполнения распоряжения, документы по завершению строительства.

БТИ / орган технической инвентаризации

Технический паспорт, справка-характеристика, учётные данные объекта, отметки / регистрация договоров по рабочей дорожной карте.

Нотариус Республики Абхазия

Удостоверение сделок, проверка пакета документов, хранение копий в нотариальном деле, подготовка и удостоверение договоров в применимой форме.

МИД Республики Абхазия / консульская служба

Легализация иностранных документов, включая доверенности, если это требуется для использования в Абхазии.

Кадастровый / землеустроительный инженер

Схема части участка, координаты / границы, привязка арендуемой части к конкретному объекту.

Управляющая компания Отельный оператор

Эксплуатация, бронирования, обслуживание, отчётность, удержание расходов, выплаты собственникам.

Краткая логика сделки для инвестора

Инвестор выбирает объект, проходит юридическую подготовку, подписывает документы у нотариуса, оформляет пользование частью земельного участка и заключает договор с управляющей компанией Отельным оператором.

Если объект приобретается на этапе строительства, сначала подписывается договор инвестирования будущего объекта. После завершения строительства, технической инвентаризации и ввода в эксплуатацию оформляется переход права собственности на готовый объект.

Если объект приобретается готовым, переход права оформляется сразу после подписания договора и прохождения регистрационных процедур в БТИ.

Главная цель этой структуры — обеспечить инвестору понятное оформление объекта, юридическую связь с земельным участком и последующее профессиональное управление курортным активом.



Этап 4. Регистрация аренды части земельного участка

Договор аренды части исходного земельного участка проходит регистрацию в БТИ — подразделении администрации в Гагрском районе Республики Абхазия.

Это необходимо для юридической связи объекта с конкретной частью земельного участка, которая используется инвестором для эксплуатации коттеджа.