

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖАМ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (НОМЕРОВ) В ГОСТИНИЧНОМ КОМПЛЕКСЕ «ГРАНАТ»

1) Кто может приобрести в Республике Абхазия в собственность жилые помещения (жилые дома, квартиры, части жилых домов и квартир)?

Ответ: согласно действующему гражданско-правовому законодательству Республики Абхазия покупателем на основании договора купли-продажи жилых помещений **может быть лишь гражданин Республики Абхазия** (ч. 1 ст. 546 Гражданского кодекса Республики Абхазия).

2) Может ли иностранный гражданин (гражданин Российской Федерации) приобрести в собственность недвижимость в Республике Абхазия?

Ответ: ДА

В частности, согласно абз. 4 п. 1 ст. 2 Гражданского кодекса Республики Абхазия правила, установленные гражданским законодательством, применяются к отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, если иное не предусмотрено законом.

Законодательство Республики Абхазия **не содержит запрет** на приобретение на основании сделки в собственность иностранным гражданином недвижимого имущества (за **исключением жилых помещений на основании договора купли-продажи**).

В понятие «недвижимое имущество, недвижимость» входят и нежилые помещения, то есть помещения, не предназначенные для постоянного проживания (к примеру, номерной фонд средств размещения – гостиниц и санаторно-курортных объектов, офисное помещение и т.д.), и здания, строения и сооружения различного типа и назначения (к примеру, гостиничные комплексы, офисные здания, торговые центры, объекты питания и услуг и т.д.), объекты незавершенного строительства.

3) Какие права на земельный участок у Застройщика?

Ответ:

В соответствии с законодательством в Республике Абхазия право собственности на землю принадлежит исключительно государству.

В Республике Абхазия нет права частной собственности на земельный участок.

Земельные участки могут быть предоставлены на основании ограниченных вещных прав (права постоянного/бессрочного пользования или права пожизненного наследуемого владения), или на основании договора аренды.

Застройщик является долгосрочным арендатором земельного участка.

После ввода гостиничного комплекса «Гранат» в эксплуатацию в установленном законодательством порядке земельный участок, на котором располагается данный объект, будет предоставлен на праве постоянного/бессрочного пользования с выдачей документа, удостоверяющего данное право – Государственного акта на право владения, пользования земельным участком.

4) Что именно предлагается к приобретению в «Гранате» и кто может приобрести в собственность помещения?

Ответ:

К приобретению предлагается **номер**: нежилое помещение для временного проживания (категория номера определяется проектной документацией строительства, в том числе, предлагаются номера категории «апартамент», «студия» и иные);

Приобретателем может выступать **физическое лицо** (гражданин Республики Абхазия, иностранный гражданин) и **юридическое лицо**.

5) Есть ли ограничения в количестве помещений, которые одновременно можно приобрести в собственность?

Ответ: Количественных ограничений нет. Приобретатель может приобрести одно или несколько помещений (номеров). Количество помещений в собственности одного лица влияет на показатели налогообложения и соответствующие налоговые режимы.

б) Какие налоги уплачивает владелец нежилого помещения? Налоговые режимы?

Ответ:

Рассмотрим случай, когда приобретателем выступает физическое лицо.

Так как приобретаемое в собственность помещение представляет собой номер в гостиничном комплексе, то согласно действующему законодательству владение данным помещением физическим лицом предполагает его коммерческое использование и извлечение дохода.

Какие налоги должен платить собственник?

✓ **«Патент»** (в случае применения данной системы)

Налоговое законодательство Республики Абхазия устанавливает **«общий режим налогообложения»** (предусматривает уплату налогов, установленных ст. 16 и ст. 17 Закона Республики Абхазия от 08.09.1994 N 169-с "Об основах налоговой системы в Республике Абхазия) и **«специальные системы налогообложения»**.

К специальной системе налогообложения, в частности, относится и патентная система налогообложения.

В соответствии с Законом Республики Абхазия от 03.08.2018 г. № 4666-с-VI «О патентной системе налогообложения» **в случае оказания услуг в малых средствах размещения (номерной фонд которых не превышает 7 номеров)** может применяться **патентная система налогообложения**.

Патент представляет собой документ, подтверждающий факт уплаты физическим лицом или индивидуальным предпринимателем налогового платежа и дающий право на осуществление деятельности, регулируемой данным Законом в рамках соответствующего налогового периода.

Под малым средством размещения понимаются помещения, используемые индивидуальными предпринимателями и физическими лицами, оборудованные для предоставления услуг размещения с номерным фондом до семи номеров включительно, располагающиеся в частных домовладениях, отдельно стоящих зданиях или занимающие часть здания с отдельным входом, а также квартиры. Под номером в малом средстве размещения понимается одна или несколько смежных комнат с одним входом, оснащенные мебелью, оборудованием, инвентарем, необходимыми для временного проживания.

Приобретение патента налогоплательщиками, осуществляющими предпринимательскую деятельность, подпадающую под патентную систему налогообложения, **предусматривает замену** уплаты:

– **подходного налога** с физических лиц и индивидуальных предпринимателей (в отношении доходов, полученных от предпринимательской деятельности, облагаемой патентной системой налогообложения);

– **налога на добавленную стоимость** (с оборота по реализации товаров (работ, услуг), осуществляемой в рамках предпринимательской деятельности, облагаемой патентной системой налогообложения);

– **страховых взносов и платежей** во внебюджетные социальные фонды Республики Абхазия (в отношении доходов, связанных с ведением предпринимательской деятельности, облагаемой патентной системой налогообложения).

Важно обратить внимание, что данный Закон позволяет при осуществлении деятельности по оказанию услуг в малых средствах размещения, **владельцу данных помещений выступать в качестве физического лица, не регистрируясь в качестве индивидуального предпринимателя** (ст. 4 Закона о патентной системе).

Патент приобретается налогоплательщиком **на срок от 1 до 12 месяцев** в пределах текущего календарного года.

Размер налогового платежа и порядок уплаты определен указанным Законом.

Налогоплательщик производит **единовременную уплату налога за весь налоговый период при получении патента**.

Размер налогового платежа рассчитывается по следующей формуле:

$$S = B * N * M * K$$

где S - размер налогового платежа, уплачиваемого налогоплательщиком;

B - базовая ставка платежа за один месяц;

N - значение физического показателя, влияющего на доходность предпринимательской деятельности, осуществляемой налогоплательщиком;

M - количество месяцев;

K - корректирующий коэффициент.

К примеру, в случае если собственник помещения приобретет **патент** согласно нормам данного закона, то по установленной формуле расчета размера налогового платежа, за **12 календарных месяцев** составит

$S = B (4\ 000 \text{ руб.}) * N (1) * M (12) * K (0,60) = 28\ 800 \text{ рублей}$ (уплата которых заменит уплату подоходного налога в размере 10 % с месячного дохода, НДС в размере 10 %, страховых взносов и платежей).

✓ **Земельный налог:**

В соответствии со ст. 5 Закона Республики Абхазия от 18.11.2015 N 3907-с-V "О ставках земельного налога в Республике Абхазия" ставка земельного налога в расчете на год за 1 га земель несельскохозяйственного назначения в городе Сухум составляет 6 000 руб. РФ.

Согласно ст. 16 Закона Республики Абхазия от 09.03.1996 N 243-с "О плате за землю" за земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в раздельном пользовании нескольких юридических лиц или граждан, земельный налог начисляется отдельно **каждому пропорционально площади строения, находящегося в их раздельном пользовании.**

Таким образом, собственник нежилого помещения уплачивает земельный налог в размере, определяемом с учетом пропорциональности, принадлежащей ему площади в Здании.

✓ **Налог на имущество физических лиц:**

Статья 17 Закона Республики Абхазия от 08.09.1994 N 169-с «Об основах налоговой системы в Республике Абхазия» устанавливает такой вид местного налога, как налог на имущество физических лиц, однако, в Республике Абхазия нет специального закона, регламентирующего данный вид налога, данный вид налога не взимается.

7) Что именно приобретает лицо в комплексе «Гранат»?

Ответ: Вы приобретете **в собственность номер в гостинице** (гостиничном комплексе).

8) Получает ли приобретатель помещения свидетельство о государственной регистрации права собственности?

Ответ: ДА

После ввода комплекса в эксплуатацию, на основании заключенного и зарегистрированного Договора участия в долевом строительстве приобретателю при соблюдении установленного порядка выдается **Свидетельство о внесении в реестр частной собственности**. Выдающий орган – Администрация города Гагра.

Нормативно-правовые основания:

• **Постановление** Кабинета Министров Республики Абхазия от **06.06.2002 N 117** (ред. от 20.06.2024) "О порядке оформления разграничения государственной собственности и формирования Реестра собственности".

Согласно п. 8 **Положения о ведении Реестра частной собственности** в Республике Абхазия (утвержденного указанным Постановлением Кабинета Министров Республики Абхазия от 06.06.2002 N 117) **местные администрации** имеют **право выдавать** юридическим и физическим лицам **Свидетельство** о внесении в Реестр собственности по установленной форме.

Внесение в Реестр собственности имущества юридических и физических лиц производится по их письменному заявлению об оформлении прав на имущество или о внесении в Реестр.

Свидетельство о внесении в Реестр собственности **является документом, удостоверяющим факт государственной регистрации права собственности**, хозяйственного ведения, оперативного

управления, безвозмездного пользования и иных прав **на здания, сооружения, нежилые помещения** (п. 17.1.).

Свидетельство о внесении в Реестр собственности выдается физическим и юридическим лицам, имеющим в собственности, в хозяйственном ведении, оперативном управлении или в безвозмездном пользовании здания, сооружения, нежилые помещения (17.2.).

Свидетельство выдается на каждое здание, сооружение, нежилое помещение, имущественные права физического или юридического лица, которые подтверждены документально.

Каждый бланк Свидетельств регистрируется уполномоченным сотрудником в Журнале учета бланков Свидетельств о внесении в Реестр собственности, в том числе регистрируются и испорченные бланки. Подписанные Свидетельства скрепляются гербовой печатью уполномоченного органа.

9) Может ли физического лицо быть зарегистрировано по месту жительства в приобретенном им помещении в комплексе «Гранат»?

Ответ: Нет, согласно действующему законодательству Республики Абхазия, регистрация (прописка) по месту жительства осуществляется только в жилом помещении (жилом доме, квартире).

10) Кто является застройщиком комплекса «Гранат»?

Ответ: Застройщиком комплекса «Гранат» является Общество с ограниченной ответственностью «Гагра-Сити 2020», надлежащим образом учрежденное и зарегистрированное в Министерстве юстиции Республики Абхазия.

Разрешение на строительство комплекса получено в установленном порядке, что подтверждается Распоряжением Администрации Гагрского района № 1862 от 16 июля 2024 года.

11) Как собственник помещения в комплексе «Гранат» может его использовать? Как осуществляется управление комплексом «Гранат»?

Ответ: Будучи собственником недвижимого имущества, собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Собственник (физическое лицо) помещения в комплексе «Гранат» может временно проживать в принадлежащем ему помещении, а также осуществлять его коммерческое использование – то есть сдавать в пользование иным лицам (туристам).

После ввода комплекса в эксплуатацию управление и эксплуатацию Здания будет осуществлять организация, на которую будут возложены функции по управлению (эксплуатации). Данная **сервисная организация** будет содействовать собственникам помещений в реализации и защите их прав, обеспечении условий комфортного пребывания, коммерческого использования помещений.

Между сервисной организацией и собственником помещения должен быть заключен Договор о предоставлении прав по управлению (эксплуатации). Вознаграждение сервисной организации определяется договором о предоставлении прав по управлению (эксплуатации) Зданием или в ином, согласованном Застройщиком и собственником помещения порядке.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом комплекса «Гранат» начисляются в соответствии с установленными уполномоченными государственными органами и государственными организациями тарифами.

По согласованию с собственником помещения сервисная организация вправе в интересах и по поручению собственника помещения оказывать услуги по сдаче помещения в краткосрочную либо долгосрочную аренду, по размещению туристов, арендаторов в помещении.

12) Какие требования к сроку нахождения иностранного гражданина на территории Республики Абхазия?

Ответ: согласно статье 5 Закона Республики Абхазия от 26 января 2016 года № 4018-с-V «О правовом положении иностранных граждан в Республике Абхазия» срок временного пребывания иностранного гражданина в Республике Абхазия определяется сроком действия выданной ему визы, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Срок временного пребывания в Республике Абхазия иностранного гражданина, прибывшего в Республику Абхазия в порядке, не требующем получения визы, не может превышать девяносто суток, суммарно в течение каждого периода сто восемьдесят суток, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом, а также в случае, если такой срок не продлен в соответствии с настоящим Законом.

Так, гражданин Российской Федерации прибывает в Республику Абхазия в порядке, не требующем получения визы. Соответственно, собственник помещения (гражданин РФ) в комплексе «Гранат» вправе непрерывно находиться на территории Республики Абхазия **до 90 суток и суммарно в течение каждого периода 180 суток.**