

**ЗАКОН  
РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ**

**О регулировании правового статуса  
апарт-отелей и апарт-апартаментов**

**Статья 1. Сфера применения настоящего Закона**

Настоящий Закон определяет и регулирует отношения органов государственного управления, физических и юридических лиц, возникающие при размещении, проектировании и строительстве, владении, пользовании и распоряжении апарт-отелями и апарт-апартаментами, регламентирует правовой статус апарт-отелей и апарт-апартаментов, определяет порядок пользования составными частями апарт-отелей.

**Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе**

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

**Апарт-отель** – имущественный комплекс, включающий в себя здание, содержащее в своем составе номерной фонд, состоящий исключительно из номеров категорий «апартамент» в количестве не менее двух;

**Номер** – одна или несколько комнат (помещений) с мебелью, оборудованием и инвентарем, необходимыми для временного пребывания;

**Апартамент** – расположенный в апарт-отеле номер, общей площадью не менее 20 квадратных метров, состоящий из одной или нескольких жилых комнат со спальным местом (спальными местами) и отдельным, предназначенным для отдыха, помещением с кухонным уголком, предназначенный для временного пребывания;

**Собственник апартаментов** – физическое или юридическое лицо, являющееся собственником апартаментов;

**Организация собственников апартаментов** – юридическое лицо, созданное в установленной законодательством организационно-правовой форме добровольно собственниками апартаментов в рамках имущественного комплекса апарт-отелей, для совместного управления общим имуществом, обеспечения владения, пользования и распоряжения соответствующим имуществом, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению такого имущества, коммунального обслуживания и заключения договоров с организациями, оказывающими коммунальные услуги, заключения иных гражданско-правовых сделок с третьими лицами, оказывающими услуги собственникам апартаментов и обслуживающими имущественный комплекс апарт-отеля;

**Управляющая компания** – юридическое лицо, привлекаемое организацией собственников апартаментов или создаваемое застройщиком или собственником имущественного комплекса апарт-отеля для осуществления деятельности по

управлению имущественным комплексом апарт-отеля, технического обслуживания имущественного комплекса апарт-отеля и осуществления иной деятельности в интересах собственников апартаментов;

**Застройщик** – индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Абхазия, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство имущественного комплекса апарт-отеля;

**Коммерческое помещение** – нежилое помещение коммерческого назначения, предполагающего использование данного помещения с целью получения прибыли;

**Участие в деятельности юридического лица** - участие в уставном капитале, органах управления юридического лица, владение акциями или иная форма прямого, скрытого или аффилированного участия в юридическом лице, способного оказывать влияние на деятельность юридического лица, принимаемые его органами управления решения или быть выгодоприобретателем результатов деятельности такого юридического лица;

**Члены семьи** - супруг (супруга), родители, дети, родные братья и сестра.

### **Статья 3. Основные условия размещения и строительства апарт-отелей**

1. Земельные участки под строительство апарт-отелей предоставляются застройщикам в установленном земельным кодексом Республики Абхазия порядке.

2. Здание апарт-отеля должно соответствовать требованиям, установленным законодательством Республики Абхазия, строительными нормами и правилами.

### **Статья 4. Правовой статус апарт-отелей и апартаментов**

1. Апарт-отели, в которых апартаменты могут принадлежать различным собственникам, строятся в рамках имущественного комплекса, состоящего из одного или нескольких апарт-отелей с прилегающим земельным участком в выделенных границах.

В рамках имущественного комплекса апарт-отеля в обязательном порядке должно быть не менее одного многоэтажного апарт-отеля (не менее пяти этажей).

2. Здание апарт-отеля состоит из:

1) номеров – апартаментов;

2) мест общего пользования, в том числе мест общего пользования с ограниченным доступом.

3. На первых этажах многоэтажных апарт-отелей доступно расположение иных коммерческих помещений.

4. Апартамент является коммерческим помещением.

5. Апартамент может быть как в индивидуальной, так и в общей собственности.

6. Право собственности на апартамент подлежит государственной регистрации.

Порядок государственной регистрации права собственности на апартаменты, в том числе основания отказа в регистрации устанавливаются Гражданским кодексом Республики Абхазия и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

7. Запрещается перевод апартаментов из нежилого помещения в жилое помещение. Запрещается перевод любых объектов в составе апарт-отеля, равно как и самого апарт-отеля (целиком или частично) в жилое помещение.

Запрещается перевод жилых помещений в апартаменты, а также перевод многоквартирных домов в апарт-отели.

8. Апартамент не является жилым помещением и не предназначен для постоянного проживания граждан.

9. На апартаменты не распространяются нормы жилищного законодательства Республики Абхазия.

10. На собственника апартаментов не распространяются права и обязанности, установленные жилищным законодательством Республики Абхазия в отношении собственника жилого помещения. В том числе:

1) в случае признания апарт-отеля аварийным и подлежащим сносу или капитальному ремонту, а расположенных в апарт-отеле апартаментов непригодными для временного пребывания у Республики Абхазия и административно-территориальных единиц Республики Абхазия не возникает обязательств перед собственником апартаментов по обеспечению его переселения из аварийного и подлежащего сносу или капитальному ремонту здания;

2) апартаменты не могут быть представлены лицам, нуждающимся в жилых помещениях с целью улучшения жилищных условий.

11. Для целей исполнительного производства апартаменты являются имуществом. Апартаменты не могут рассматриваться как «жилье» или «единственное жилье». Таким образом, на них не распространяются ограничения при взыскании и/или выдворении (выселении) в том числе и в случаях, когда у должника отсутствует жилое помещение или иное помещение, пригодное для постоянного проживания.

12. Льготы (в том числе и персональные), предусмотренные законодательством Республики Абхазия, не распространяются на оплату коммунальных услуг собственниками апартаментов.

## **Статья 5. Права и обязанности собственника апартаментов**

1. Собственник апартаментов вправе приобретать в собственность и иные коммерческие помещения в апарт-отеле.

**2. Наличие у иностранного гражданина или лица без гражданства апартаментов в собственности не является основанием для получения вида на жительство или гражданства Республики Абхазия.**

3. Собственник апартаментов владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему апартаментом в соответствии с нормами гражданского законодательства Республики Абхазия.

4. Собственник апартаментов является участником долевой собственности в праве общей собственности на имущество апарт-отеля. Собственник апартаментов несет бремя содержания принадлежащего ему апартаментов и общего имущества собственников апартаментов и иных помещений в соответствующем апарт-отеле, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

5. Собственник апартаментов обязан обеспечивать сохранность, надлежащее

техническое и санитарное состояние принадлежащего ему апартамента, производить текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему апартамента без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законодательством прав и интересов других собственников апартаментов, нести общие расходы по содержанию и ремонту общего имущества в апарт-отеле с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество.

6. Собственник апартамента, являющийся физическим лицом, вправе использовать принадлежащий ему апартамент в личных целях, не связанных с осуществлением приносящей прибыли деятельности, для собственного временного пребывания.

7. Собственник апартамента вправе использовать апартамент с целью получения прибыли, в том числе, посредством возмездного предоставления для размещения и временного пребывания иных лиц.

8. Собственник апартамента вправе делегировать право на коммерческое использование принадлежащего ему апартамента управляющей компании или иному лицу на основании заключенной собственником апартамента с указанными лицами гражданско-правовой сделки о коммерческом использовании апартамента, определяющей права и обязанности сторон данной сделки.

9. Порядок управления имущественным комплексом апарт-отеля, в том числе способ управления апартаментами, определяется собственниками апартаментов путем создания организации собственников апартаментов, формирования и избрания органов управления организации собственников апартаментов, привлечения управляющей компании в случае принятия соответствующего решения собственниками апартаментов.

10. Собственник апартамента вправе в соответствии со строительными нормами и правилами проводить улучшение принадлежащего ему апартамента. Перепланировка апартамента допускается при наличии положительного заключения соответствующего местного органа государственного управления на территории которой расположен соответствующий апарт-отель.

11. Запрещается использование апартамента не по целевому назначению, указанному в настоящем Законе.

12. Собственник апартамента обязан содержать оборудование и инвентарь, необходимые для комфортного размещения и пребывания в апартаментах третьих лиц, в надлежащем порядке, соблюдать санитарные и противопожарные правила, принимать меры по экономии топливно-энергетических ресурсов.

## **Статья 6. Общее имущество в апарт-отелях**

1. Собственникам апартаментов в апарт-отеле принадлежит на праве общей долевой собственности следующее общее имущество в комплексе апарт-отеля:

1) обслуживающие несколько апартаментов лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые, вентиляционные и иные шахты с коммуникациями, коридоры, фойе, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;

2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное

оборудование (в том числе конструкции и/или иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям апартаментов), обслуживающее более одного помещения апартаментов;

3) иные помещения в апарт-отеле, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в апарт-отеле, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и иных подобных мероприятий;

4) подвальные помещения, в случае расположения в них подземной парковки.

2. Технические (первые) этажи апарт-отеля, а также благоустроенные застройщиком чердачные помещения (мансарда, пентхаус), за исключением помещений, используемых для расположения коммуникаций, могут представлять собой отдельный объект собственности, в которых разрешается расположение коммерческих помещений.

3. Общее имущество в апарт-отеле может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством Республики Абхазия, с учетом сохранения такого имущества и создания безопасных и максимально комфортных условий пользования собственниками апартаментов общим имуществом в соответствии с принципами паритетности и взаимоуважения.

4. Общее имущество в апарт-отеле, указанное в части 1 настоящей статьи, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на апартаменты.

5. Собственник апартамента несет бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в апарт-отеле.

6. Неиспользование собственником апартамента принадлежащего ему апартамента либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника апартамента полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в апарт-отеле.

7. Организация собственников апартаментов или управляющая компания вправе в судебном порядке взыскать с собственника апартамента сумму его задолженности по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества в апарт-отеле, в том числе за управление апарт-отелем в соответствии с соглашением собственников апартаментов.

8. Собственники апартаментов в имущественном комплексе апарт-отеля также обладают правом пользования прилегающими земельными участками в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами, предназначенными для обслуживания имущественного комплекса апарт-отеля.

9. Границы и размер земельного участка, на котором расположен апарт-отель, определяются в установленном законодательством порядке.

10. Прилегающий земельный участок и иное общее имущество в апарт-отеле могут быть обременены в соответствии с гражданским законодательством правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление сервитутов в случае необходимости обеспечения доступа иных лиц к объектам, существовавшим до момента принятия настоящего Закона.

11. Распоряжение объектами общего имущества в имущественном комплексе

апарт-отеля осуществляется по соглашению собственников апартаментов.

12. Ограничения, в том числе порядок пользования общим имуществом, могут быть установлены только внутренними правилами апарт-отеля, принятыми путем голосования на общем собрании собственников апартаментов.

13. Собственники апартаментов в независимости от количества принадлежащих им апартаментов или площади апартаментов имеют равные права по пользованию общим имуществом в апарт-отеле.

14. Лицо, осуществляющее временное пользование апартаментом, имеет право наряду с другими собственниками апартаментов пользоваться общим имуществом в апарт-отеле в соответствии с его назначением.

## **Статья 7. Доступ к частной собственности и общему имуществу в апарт-отеле**

1. Имущественный комплекс апарт-отеля (включая места и помещения общего пользования) являются частной собственностью, в связи с чем доступ на его территорию может быть ограничен.

2. Ограничение пешего доступа на территорию апарт-отеля и к объектам собственности (апартаментам) как самого собственника апартамента, так и членов его семьи возможно лишь по решению суда.

3. Собственник апартамента несет ответственность за действия третьих лиц, наделенных собственником апартамента правом доступа, размещения и временного пребывания в принадлежащем ему апартамента, в том числе за причиненный ими ущерб общему имуществу апарт-отеля или иных собственников апартаментов.

4. Доступ в помещение апартаментов третьих лиц осуществляется по разрешению собственника апартаментов.

5. Доступ собственников апартаментов в отдельные части общей собственности (в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения: электрощитовые, водомерные узлы, вентиляционные камеры, кровля и т.п.), может быть ограничен застройщиком или управляющей компанией на временной или постоянной основе.

6. Доступ на территорию имущественного комплекса апарт-отеля (в том числе в помещения апартаментов) должностных лиц государственных органов при исполнении ими своих служебных обязанностей регулируется действующим законодательством Республики Абхазия.

7. В неотложных случаях доступ на территорию **имущественного комплекса** апарт-отеля (в том числе в помещения апартаментов) сотрудников правоохранительных органов, аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны осуществляется беспрепятственно.

## **Статья 8. Обязательные платежи собственника апартамента**

1. Собственник апартамента несет обязанность по оплате расходов, возникающих в связи с предоставлением коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (при наличии)),

отопления и теплоснабжения (при наличии), услуг по обращению с коммунальными отходами) в соответствии с установленными тарифами согласно законодательству Республики Абхазия.

2. Собственник апартаментов несет обязанность по оплате иных расходов, возникающих в связи с приобретением и владением апартаментом, в том числе, по оплате услуг, оказываемых третьими лицами по решению организации собственников апартаментов или управляющей компании.

3. Собственник апартаментов несет обязанность по оплате налогов и сборов, уплачиваемых в связи с приобретением, владением и использованием апартаментами, установленных законодательством Республики Абхазия о налогах и сборах.

4. Собственник апартаментов, являющийся иностранным гражданином или лицом без гражданства, несет обязанность по исполнению требований, установленных законодательством о миграционном учете, в том числе по регистрации по месту пребывания на территории Республики Абхазия.

## **Статья 9. Гражданско-правовая сделка по продаже апартаментов**

1. Гражданско-правовая сделка по продаже апартаментов осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Республики Абхазия с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

2. Гражданско-правовая сделка по продаже апартаментов подлежит нотариальному удостоверению.

## **Статья 10. Основания ограничений права приобретения в собственность апартаментов и апартаментов**

1. На территории Республики Абхазия запрещается приобретение физическим лицом, являющимся иностранным гражданином или лицом без гражданства, апартаментов и (или) апартаментов, предоставление земельных участков под строительство апартаментов указанному физическому лицу, выступающему застройщиком, в том числе посредством его участия в деятельности юридического лица, если указанное физическое лицо или члены его семьи:

1) выступало и (или) выступает против независимости и государственного суверенитета Республики Абхазия, либо за насильственное изменение основ конституционного строя Республики Абхазия или иными действиями создает угрозу безопасности Республики Абхазия, либо антиконституционными методами боролось против государственного строя или существующей государственной власти в Республике Абхазия;

2) участвовало в боевых действиях против Республики Абхазия в Отечественной войне народа Абхазии 1992-1993 гг. либо оказывало содействие оккупационному режиму в период Отечественной войны народа Абхазии 1992-1993 гг., участвовало в боевых действиях против Республики Абхазия в иные периоды времени, в незаконных вооруженных формированиях, совершавших преступления на территории Республики Абхазия, в иных противоправных действиях против населения Республики Абхазия;

3) совершило по мотивам политической или национальной ненависти и вражды, дискриминации граждан по признаку национального и этнического происхождения, языковой принадлежности, страны рождения, проживания преступление в отношении граждан Республики Абхазия, в том числе, находящихся за рубежом, или причастно к их совершению;

4) являясь должностным лицом государственного органа иностранного государства приняло решение, нарушившие права и законные интересы граждан Республики Абхазия и юридических лиц, зарегистрированных в соответствии с законодательством Республики Абхазия;

5) имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение тяжкого или особо тяжкого преступления на территории Республики Абхазия либо за ее пределами, признаваемого таковым в соответствии с законодательством Республики Абхазия.

2. Сделки, совершенные на территории Республики Абхазия, лицами, указанными в части 1 настоящей статьи (за исключением членов семьи лиц, указанных в пункте 5 части 1 настоящей статьи), равно как и юридическими лицами с их участием, направленные на приобретение прав собственности в отношении апарт-отелей или апартаментов, или прав на земельные участки под строительство апарт-отели, на приобретение долей в уставных капиталах или акций юридических лиц, являющихся собственниками апарт-отелей или апартаментов, считаются недействительными и не влекут юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с их недействительностью, и недействительны с момента их совершения.

### ***Статья 11. Сбор за владение апартаментом***

*1. Собственник апартамента уплачивает сбор за владение апартаментом в соответствии с законодательством Республики Абхазия.*

*2. Размер ставок сбора за владение апартаментом, объект обложения сбором за владение апартаментом и порядок уплаты устанавливаются законодательством Республики Абхазия и взимается на всей ее территории.*

*3. Средства от уплаты сборов за владение апартаментом направляются исключительно на финансирование государственных программ, направленных на обеспечение жильем отдельных категорий граждан Республики Абхазия, в том числе на строительство жилых помещений.*

### **Статья 12. Заключительные положения**

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на проектирование и строительство строящихся апарт-отелей, выделение земельных участков под размещение которых осуществлено в соответствии с земельным законодательством до дня вступления в силу настоящего Закона.

3. Нормы настоящего Закона, устанавливающие правовой статус апарт-отелей и апартаментов, права и обязанности собственников апартаментов и иных указанных

в Законе лиц, применяются к отношениям, возникшим до введения настоящего Закона в силу.

Принят Народным Собранием-  
Парламентом Республики Абхазия  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 года

**ПРЕЗИДЕНТ  
РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ**

**А. БЖАНИЯ**

г. Сухум  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 года  
№ \_\_\_\_\_