SPATIUM

PRIVATE ESTATE & WELLNESS RETREAT SOCHI

LEGAL FACTSHEET 2026

Объект	Оздоровительный комплекс / Приватная резиденция SPATIUM (г. Сочи, гора Ахун)
Дата актуализации	Сентябрь 2026 года • Статус: Предложение готово к сделке

1. СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНОГО МАССИВА (40,7 СОТОК)

- **Статус права собственности:** 100% земельного массива находится в частной собственности (завершено объединение и выкуп всех долей и участков единого пула).
- **Ликвидация риска третьих лиц:** вопрос с ранее выпадавшим/смежным участком закрыт в полном объеме: правообладатель установлен, сделка по довыкупу закрыта, право собственности оформлено. Смежные притязания и риски третьих лиц полностью отсутствуют.
- **Текущий этап кадастровых работ (посадка границ):** По двум участкам ранее границы не были внесены в координатах ЕГРН (отсутствовало актуальное межевание). В настоящий момент профильным кадастровым инженером ведется подготовка межевого плана по уточнению местоположения границ и привязке единого внешнего контура участков 12,57 + 4,39 соток.
- **Границы и окружение:** Контур формируется строго по фактическому землепользованию и градостроительным отступам. Наложение на земли Федерального лесного фонда и границы Сочинского национального парка исключено.
- **Градостроительный контекст:** по новому Генеральному плану Сочи свободные земли на границе с нацпарком защищены от точечной застройки. Массив 40,7 соток с капитальными сетями и легитимным статусом представляет собой дефицитный защищенный актив.

2. КАПИТАЛЬНЫЕ СТРОЕНИЯ (1 300 М²)

- **Правовой статус:** все здания (Главный корпус, корпус «Вилла», термальный/медицинский блок, ресторан) находятся в частной собственности.
- **Легитимность:** объекты возведены на монолитном железобетонном фундаменте (сейсмостойкость 9 баллов), состоят на кадастровом учете в ЕГРН, введены в эксплуатацию в установленном законом порядке.
- **Ресторанный блок (ввод 2022 г.):** обособленное здание с отдельным входом, подключенное ко всем инженерным системам комплекса.
- **Обременения:** банковские залоги, ипотеки, судебные аресты или притязания третьих лиц полностью отсутствуют.

3. ОПЕРАЦИОННАЯ МОДЕЛЬ И РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Комплекс функционирует на базе двух профильных операционных компаний (ООО), зарегистрированных в г. Сочи:

Медицинский оператор: ООО «АГУРА ВЕЛНЕС СПА» **ИНН 2367003754**

- **Медицинская лицензия:** № Л041-01126-23/02403354 от 03.06.2025 г. (бессрочная).
- **Виды деятельности:** осуществление медицинской деятельности по утвержденным стандартам Минздрава РФ, включая санаторно-курортное лечение, физиотерапию, сестринское дело, диетологию, терапию и смежные направления.
- **Инфраструктура:** 13 полностью оборудованных медицинских и процедурных кабинетов с панорамным остеклением, согласованные протоколы детокс-программ, штатное расписание медицинского персонала.

Гостиничный и ресторанный оператор: ООО «БОЛЬШОЙ АХУН СПА» **ИНН 2367003761**

- **Специализация:** администрирование номерного фонда, прием гостей, сервис, питание и услуги гранд-террасы.
- **Классификация отеля:** объектом пройдена официальная государственная классификация средств размещения с присвоением категории 4 звезды (****).
- **Лицензирование ресторанной деятельности:** получена действующая лицензия на розничную продажу алкогольной продукции при оказании услуг общественного питания (выдана Департаментом потребительской сферы Краснодарского края).
- **Стандарты качества:** система ХАССП (HACCP) внедрена на профессиональной кухне ресторана.

4. НАЛОГОВЫЙ СТАТУС И ВЛАДЕНИЕ ДОЛЯМИ (2026 ГОД)

- **Срок непрерывного владения:** на момент 2026 года срок непрерывного владения долями в обществах и объектами недвижимости превысил установленный законом 5-летний порог (сформирован в 2018–2021 гг.).
- **Налоговые последствия:** согласно п. 17.1 и п. 17.2 ст. 217 НК РФ доходы физических лиц от реализации долей/имущества со сроком владения более 5 лет освобождаются от НДФЛ, что исключает риски доначислений и упрощает прозрачную структуру взаиморасчетов.

5. СТРУКТУРА СДЕЛКИ: ДОСТУПНЫЕ ФОРМАТЫ

01. Asset Deal (Прямой ДКП)
Продажа 4 земельных участков (40,7 соток) и всех зданий (1 300 м²) по договору купли-продажи с расчетами через безотзывный покрытый аккредитив или эскроу-счет.

02. Share Deal (Покупка бизнеса)
Покупка 100% долей в операционных компаниях вместе с имущественным комплексом: готовый бизнес с лицензиями, договорами, персоналом и контрагентами без операционной паузы.

6. ДОРОЖНАЯ КАРТА И РЕГЛАМЕНТ ВЫХОДА НА СДЕЛКУ

ЭТАП	МЕРОПРИЯТИЕ	СТАТУС
Этап 1	Довыкуп смежного участка, 100% консолидация прав на землю и здания	ВЫПОЛНЕНО
Этап 2	Подготовка межевого плана кадастровым инженером	В РАБОТЕ (ТЕКУЩАЯ СТАДИЯ)
Этап 3	Внесение координат границ единого массива в ЕГРН (Росреестр)	РЕГЛАМЕНТНЫЙ СРОК (2–3 НЕД.)
Этап 4	Подписание основного ДКП / ДКП долей и полный расчет	ФИНАЛЬНАЯ СТАДИЯ

ПРАВОВОЙ РЕГЛАМЕНТ ДЛЯ ЮРИСТОВ ПОКУПАТЕЛЯ
До внесения обновленных координат в ЕГРН стороны могут выйти на Предварительный договор купли-продажи (ПДКП) с внесением гарантийного депозита на аккредитив / эскроу, зафиксировав стоимость актива, состав передаваемого имущества и обязательство продавца завершить регистрацию межевого плана к моменту раскрытия аккредитива.