Дело № 5-23-153/2018

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

по делу об административном правонарушении

дата адрес

Мировой судья адрес № 23 Алуштинского судебного района (г.адрес) фио, рассмотрев протокол об административном правонарушении в отношении

фио, паспортные данные, зарегистрированной и проживающей по адресу: адрес,

о совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 19.5 ч.25, 19.5 ч.25, 19.5 ч.25 КоАП РФ

установил:

дата фио по адресу: адрес, не выполнила предписание федеральных органов, осуществляющих государственный земельный надзор об устранении нарушений земельного законодательства № 4.2 (акт проверки от дата).

дата фио по адресу: адрес, не выполнила предписание федеральных органов, осуществляющих государственный земельный надзор об устранении нарушений земельного законодательства № 4.3 (акт проверки от дата).

дата фио по адресу: адрес, не выполнила предписание федеральных органов, осуществляющих государственный земельный надзор об устранении нарушений земельного законодательства № 4.4 (акт проверки от дата).

Главным специалистом Отдела государственного земельного надзора Управления государственного земельного надзора, землеустройства и мониторинга Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру адрес фио дата составлены три протокола об административном правонарушении в отношении фио о привлечении к административной ответственности по ст. 19.5 ч.25 КоАП РФ.

В рамках одного слушания дела может быть вынесено только одно постановление о назначении административного наказания, даже в том случае, когда действие (бездействие) лица содержит несколько составов административных правонарушений, дела о которых возбуждены разными протоколами, но переданы одновременно для рассмотрения одному судье. В этом случае судья обязан рассмотреть их в рамках одного производства и назначить наказание по правилам ч. 2 ст. 4.4 КоАП, т.е. в пределах санкции статьи, предусматривающей более строгую меру ответственности. При этом в соответствии с разъяснением Верховного Суда РФ, изложенным в новой редакции п. 4 Постановления Пленума от дата, судье следует вынести определение об объединении таких дел в одно производство.

 Исходя из вышеизложенного, материала по административному правонарушению в отношении фио объединены в одно производство.

фио в судебном заседании не присутствовала. О дне и месте судебного заседания извещена надлежащим образом – телефонограммой. В соответствии с ч.2 ст.25.1 КоАП РФ дело об административном правонарушении может быть рассмотрено в отсутствии лица, в отношении которого ведется производство по делу, если имеются данные о надлежащем извещении лица о времени и месте рассмотрения дела. На основании ч. 2 ст. 25.1 КоАП РФ, мировой судья считает возможным рассмотреть дело в отсутствие фио

В судебном заседании интересы фио представляли защитники фио, действующий на основании доверенности, и фио, действующий на основании доверенности.

фио полагает, что основания для привлечения фио к ответственности за невыполнение предписаний отсутствуют. фио является собственником земельных участков по адресу адрес. На указанном земельном участке расположен дом, в котором проживает фио со своей семьей. Часть домовладения фио передала во временное пользование брату фио, который предоставляет отдельные помещения во временное пользование третьим лицам. Защитник полагает, что виновным в невыполнении предписаний, будет тот, кто осуществляет предоставление во временное пользование отдельных помещений в домовладении третьим лицам. Поскольку лицо осуществляющее сдачу помещений не установлено, основания для привлечения фио к ответственности отсутствуют. Должностное лицо, проводившее проверку не указало какой ущерб причинен действиями фио Защитник полагает, что эксплуатация зданий, путем предоставления расположенных в них помещений в аренду, соответствует виду разрешенного использования и не является нарушением земельного законодательства.

Защитник фио в судебном заседании подержал позицию изложенную защитником фио

В судебном заседании присутствовало должностное лицо составившее протоколы об административном правонарушении – Главный специалист Отдела государственного земельного надзора Управления государственного земельного надзора, землеустройства и мониторинга Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру адрес фио

фио поддержал доводы, изложенные в протоколе об административном правонарушении. Просил привлечь фио к ответственности по ст.19.5 ч.25 КоАП РФ.

Мировой судья, заслушав защитников фио, фио, должностное лицо, составившее протокол об административном правонарушении фио, исследовав представленные суду доказательства, приходит к следующему.

Судом установлено, что согласно предписаний от дата фио использует земельные участки, расположенные по адресу: адрес, имеющие кадастровый номер: 90:15:телефон:792, 90:15:телефон:794, 90:15:телефон:795, не в соответствии с документально установленным видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство. Фактически на земельных участках расположены 2-х, 3-х и 4-х этажные здания, используемые в коммерческих целях, для сдачи номеров отдыхающим. фио было предложено устранить выявленное нарушение путем прекращения ведения коммерческой деятельности на земельных участках, либо внести изменения (дополнения) в Государственный кадастр недвижимости о виде разрешенного использования. Для устранения недостатков фио был установлен срок до дата. Однако данное предписание не было исполнено в установленный срок.

Главным специалистом Отдела государственного земельного надзора Управления государственного земельного надзора, землеустройства и мониторинга Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру адрес фио дата были составлены протоколы об административном правонарушении в отношении фио о привлечении к административной ответственности по ст. 19.5 ч.25 КоАП РФ.

Факт совершения административного правонарушения подтвержден протоколами об административном правонарушении, предписаниями, актами проверок, фототаблицами, информацией с сайта сети Интернет, не доверять которым у суда оснований не имеется.

Оценивая представленные доказательства, проанализировав положения статей 1, 6, 7, 40, 42, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, мировой судья приходит к выводу, что земельный участок не может использоваться иначе как в соответствии с видом разрешенного использования, учтенным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вид разрешенного использования земельных участков с номерами 90:15:телефон:792, 90:15:телефон:794, 90:15:телефон:795 - для индивидуального жилищного строительства, а фактически на участке размещена гостиница. Таким образом, земельные участки используются в нарушение требований действующего законодательства относительно целевого назначения земель и в действиях собственника земельных участков – фио имеется состав административного правонарушения, предусмотренного ч.25 ст.19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Защитник фио в суде заявил, что спорные земельные участки используются в соответствии с учтенным видом разрешенного использования - для размещения жилого дома, в котором постоянно проживает семья фио и она сама. Тот факт, что части жилого дома сдаются в наем в соответствии правом, предоставленным нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, не дает основания признавать данный дом гостиницей.

Данный довод исследован при рассмотрении дела и опровергается фактическими обстоятельствами дела. В частности, установлено, что помимо сдачи жилых помещений в наем, в жилом доме фио постояльцам предлагаются: стойка регистрации (администратор, ресепшен), беспроводной интернет, платная парковка для автомобилей, услуги общественного питания, то есть жилой дом используется для оказания гостиничных услуг.

Одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства на основании пункта 8 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

В силу положений абзаца 2 статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В ходе рассмотрения дела установлено использование земельного участка с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, принадлежащего фио на праве собственности, с нарушением вида разрешенного использования земельного участка, поскольку фактически на нем располагается здание гостиницы (отеля).

Согласно пункту 1 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации к объектам индивидуального жилищного строительства относятся отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

В соответствии с частью 1 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).

Согласно части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации - основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Данное право реализуется путем обращения в администрацию соответствующего муниципального образования правообладателя земельного участка с заявлением об изменении вида разрешенного использования принадлежащего ему земельного участка.

Эксплуатация объекта - гостиницы (отеля) на земельном участке с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства до изменения вида разрешенного использования земельного участка на другой вид, позволяющий размещать на нем отель (гостиницу), является нарушением земельного и градостроительного законодательства.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от дата N 540 к жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. Размещение зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них граждан относится к виду разрешенного использования земельного адрес обслуживание" (пункт 4.7).

Довод защитника, что собственник жилого помещения вправе сдавать его в аренду (в наем) с учетом положений пункта 2 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, отклоняется.

В силу положений статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, то есть для постоянного проживания.

В соответствии с частью 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

Размещение собственником в принадлежащем собственнику жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое (пункт 3 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 671 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

В соответствии с пунктом 2 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

В силу статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации и ГОСТа телефон, деятельность по оказанию гостиничных услуг может осуществляться лишь после перевода жилого помещения (или совокупности жилых помещений) в нежилое и оснащения указанного помещения оборудованием, необходимым для оказания потребителям услуг надлежащего качества: системой звукоизоляции номеров, средствами противопожарной безопасности, охранной сигнализацией, сейфами для принятия на хранение денег и драгоценностей, средствами для уборки и санитарной очистки номеров.

Согласно положениям национального стандарта Российской Федерации "Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования." ГОСТа телефон к коллективным средствам размещения относятся в том числе гостиницы (отели). При этом под гостиницами понимаются объект туристической инфраструктуры представляющий собой коллективное средство размещения с определенным количеством номеров, имеющее единое руководство, предоставляющее определенный набор услуг и сгруппированное в категории в зависимости от оборудования номеров и других помещений и уровня сервиса. Средствам размещения может быть присвоена категория мини-отель (от 5 до 15 номеров).

В приведенной связи, использование собственником принадлежащего ему объекта в качестве гостиницы, то есть для временного заселения посторонних граждан на возмездной основе, в силу закона не может рассматриваться как наем жилого помещения, ввиду чего противоречит как пункту 3 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации, так и пункту 2 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации.

фио в судебном заседании заявил, что фио не может нести ответственность за невыполнение предписания, поскольку, она передала часть помещений в домовладении своему брату фио, и именно он осуществляет предоставление во временное пользование отдельных помещений в домовладении третьим лицам. фио является собственником земельных участков. В силу ст.ст. 209, 210 Гражданского Кодекса Российской Федерации именно на собственника возложено бремя содержания принадлежащего ему имущества. фио предоставлены земельные участки для индивидуального жилищного строительства. Фактически земельные участки используются в коммерческих целях, ответственным за использование земельных участков является их собственник – фио

Мировой судья приходит к выводу, что в действиях фио содержатся признаки правонарушения, предусмотренного ст.19.5 ч.25 КоАП РФ.

При назначении наказания суд принимает во внимание характер совершенного правонарушения и личность правонарушителя.

Обстоятельств смягчающих и отягчающих административную ответственность не установлено.

Руководствуясь ст. 2.9 и ст. 29.9 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

фио, паспортные данные, за совершение административных правонарушений, предусмотренных ст. 19.5 ч.25, 19.5 ч.25, 19.5 ч.25 КоАП РФ, подвергнуть административному наказанию в виде наложения административного штрафа в размере сумма.

Штраф перечислить в следующем порядке: УФК по адрес (Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру по адрес) ИНН телефон, КПП телефон, Отделение адрес, наименование организации получателя – телефон, р/с 40101810335100010001, ОКТМО телефон КБК 82911625060010000140.

Разъяснить, что при неуплате административного штрафа в течение 60 суток со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу, оно подлежит привлечению к административной ответственности по ст. 20.25 КоАП РФ, влекущей наложение штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного штрафа, но не сумма прописью, либо административный арест на срок до 15 суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов.

Постановление может быть обжаловано в Алуштинский городской суд адрес через Мирового судью в течение 10 суток со дня получения.

 Мировой судья фио