

## **Можно ли использовать собственное имущество для организации бизнеса?**

### **Ответ:**

В соответствии с земельным законодательством использование земельного участка под индивидуально жилищное строительство предполагает строительство на нем сооружений, предназначенных для жилья (или сопутствующих построек), а не для извлечения прибыли.

С этим связана и особая цена выкупа такого рода земельных участков (она существенно ниже, чем цена на иные земли), и меры государственной поддержки индивидуального жилищного строительства в виде их инженерного оборудования, особого порядка их предоставления, и система налоговых льгот.

Земли, предназначенные для извлечения прибыли, таким статусом не обладают.

Использование земли, предоставленной для ИЖС, для постройки коммерческих помещений, означает, что земля используется не по назначению.

Таким образом, организация гостиницы в индивидуальном жилом доме и использование земельного участка не по тому назначению, которое определено в правоустанавливающих документах, будет противоречить действующему законодательству.

### **Обоснование:**

Статья 42 Земельного Кодекса РФ устанавливает, что и собственники земельных участков, и лица, не обладающие правом собственности на земельные участки, обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением, принадлежностью к той или иной категории земель и разрешённым видом использования, причём способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Согласно статье 8.8 КоАП РФ использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешённым использованием или неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом, влечёт наложение административного штрафа: на граждан - от 1000 до 1500 руб.; на должностных лиц - от 2000 до 3000 руб.; на юридических лиц - от 40 000 до 50 000 руб.

Исходя из толкования ст.ст. 15, 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяющих понятия жилых помещений и жилищного фонда, гостиницы не относятся к жилищному фонду, а расположенные в них помещения не относятся к жилым помещениям.

В Правилах предоставления гостиничных услуг в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.1997 N 490, определено, что гостиницей считается имущественный комплекс (здание, часть здания, оборудование и иное имущество), предназначенный для оказания услуг.

Порядком классификации объектов туристской индустрии, утвержденным Приказом Минкультуры России от 03.12.2012 N 1488, гостиницы рассматриваются как средства размещения с определенным количеством номеров, используемых для временного проживания граждан. Материально-техническое обеспечение

гостиницы, перечень и качество предоставляемых услуг должны соответствовать требованиям присвоенной ей категории. На сегодня классификация объектов туристической индустрии, в том числе гостиниц и отелей, не обязательна, за исключением средств размещения, задействованных в ходе проведения зимней Олимпиады 2014 г. Для таких исключений предусмотрена ответственность за оказание гостиничных услуг без свидетельства о присвоении категории, предусмотренной Системой классификации гостиниц (ст. 14.39 КоАП РФ).

Ст. 288 Гражданского Кодекса РФ дает право собственникам права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Из всего вышесказанного следует, что для размещения гостиницы в жилом доме как минимум требуется перевести помещение в нежилое, а также оснастить его оборудованием, необходимым для оказания потребителям услуг надлежащего качества.