



Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

г. Барнаул
22 июля 2019 года

Пресс-релиз

Кадастровая палата рассказала, какие коммерческие объекты могут находиться в многоквартирном доме

В конце мая 2019 года в России внесли изменения в Жилищный кодекс РФ, касающиеся размещения коммерческих объектов в жилых домах. В большинстве жилых многоэтажек квартиры соседствуют с офисами, магазинами, аптеками и другими коммерческими объектами. Специалисты Кадастровой палаты по Алтайскому краю разъясняют жителям региона, какие виды коммерческой деятельности можно вести в многоэтажном жилом доме.

Во многих домах старой застройки квартиры на первых этажах давно переведены собственниками в разряд нежилых, переоборудованы и функционируют как торговые точки и предприятия сферы услуг. Закон разрешает организовывать бизнес в специально оборудованных нежилых помещениях многоквартирного дома и даже использовать для профессиональных и предпринимательских целей собственную квартиру. Это позволяет гражданам менять назначение помещения с жилого на нежилое и обратно и устанавливает определенные стандарты для эксплуатации.

В современных новостройках первые этажи зачастую нежилые и изначально предназначены для размещения объектов коммерции. Такие помещения должны быть оснащены отдельными входами, витринами, подключены к инженерным системам.

Жилые помещения

Российское законодательство допускает использование жилых помещений не только по прямому назначению – для проживания, но также для ведения бизнеса.

Так, согласно статье 17 Жилищного кодекса профессиональную или индивидуальную предпринимательскую деятельность в жилом помещении могут вести законно проживающие в нем граждане, при условии, что будут соблюдены права других жильцов, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Работа предпринимателя не должна доставлять неудобств соседям, приводить к нарушению санитарных норм и правил техники безопасности, наносить ущерб инженерному оборудованию или конструкции здания. Вести

бизнес в домашних условиях могут физические лица, зарегистрировавшиеся как индивидуальные предприниматели или самозанятые. Часто дом и работу таким образом совмещают репетиторы, переводчики, юристы, бухгалтеры, программисты, веб-дизайнеры, портные и т.д.

Кроме того, в некоторых квартирах жилых домов размещаются мини-гостиницы и хостелы.

«Оказание гостиничных услуг в квартирах многоэтажек должно прекратиться с момента вступления в силу [поправки](#) в Жилищный кодекс. Так, с 1 октября жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг. Такие мини-предприятия можно будет организовывать только в нежилом фонде», - говорит заместитель директора Кадастровой палаты по Алтайскому краю Тамара Иваненкова.

Действующее законодательство также не препятствует организации в квартире небольшого частного производства, например, по изготовлению тортов, фасовке и упаковке товаров, мыловарению. При этом рассчитывать на большие объемы выработки не получится: Жилищный кодекс запрещает размещать в жилых помещениях промышленные производства. Возможность использования приборов или станков, нарушающих допустимые уровни шума или вибрации и потребляющих большое количество электроэнергии, автоматически исключаются.

Другой запрет Жилищного кодекса распространяется на ведение в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных статьей 16 Федерального закона № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях». Согласно этой статье в жилых помещениях могут беспрепятственно совершаться богослужения, религиозные обряды и церемонии.

При желании масштабировать бизнес, организовать в многоквартирном доме полноценный офис, бюро, ателье, магазин, кондитерскую с вывеской, отдельным входом и штатом сотрудников предпринимателю придется перебраться из квартиры в помещение с назначением «нежилое».

Нежилые помещения

Нежилые помещения в многоквартирном доме предназначены только для ведения коммерческой, административной, общественной и другой деятельности и не могут использоваться для временного или постоянного проживания граждан. Как правило, в них располагаются магазины, аптеки, салоны красоты, офисы, медицинские учреждения, детские сады, предприятия коммунально-бытовой сферы и т.д.

Деятельность организаций в таких помещениях строго ограничена противопожарными, санитарными и градостроительными нормами и не должна приводить к загрязнению воздуха и территории жилой застройки, превышению допустимого уровня шума, создавать угрозу жизни или здоровью жильцов дома. Так, Приказ Минрегиона РФ от 24.12.2010 № 778 запрещает размещать в жилых домах магазины по продаже химических товаров, взрывоопасных веществ и

материалов, синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин, автомобильных масел, предприятия питания и досуга с числом мест более 50.

Под запрет также попадают заведения, работающие после 23 часов, учреждения и магазины ритуальных услуг, склады любого назначения, специализированные рыбные магазины, бани и сауны, прачечные и химчистки, общественные туалеты, зуботехнические и клинично-диагностические лаборатории, ветеринарные клиники и кабинеты.

Из этого правила есть одно единственное исключение: если магазины начали работать до 2010 г., то есть до издания 778 приказа, то они могут продолжать работать. Для них действует поправка, согласно которой закон обратной силы не имеет.

В многоквартирных домах нежилые помещения зачастую располагаются на первых и цокольных этажах. Не запрещено размещать их и выше, но в таком случае находящиеся непосредственно под ними объекты недвижимости тоже должны быть нежилыми. По закону, каждый нежилой объект необходимо оснастить отдельным входом, поэтому владельцы квартир на этажах выше первого редко пользуются правом сменить назначение помещения на «нежилое»: практика показывает, что посещаемость коммерческого объекта во многом зависит от его доступности.

В большинстве случаев в нежилой фонд переводят свои квартиры жильцы первых этажей в типовых многоэтажках, проекты которых не предполагали устройства специальных помещений для ведения бизнеса. Правда, с недавнего времени эта процедура сильно усложнилась.

В частности, прежде чем обращаться в уполномоченный орган с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое, собственник должен заручиться письменным согласием каждого владельца примыкающих к его квартире помещений, и большинством голосов владельцев жилых и нежилых помещений, расположенных в доме и подъезде.

Вносимые законом изменения не имеют обратного действия, но наделяют жильцов правом решать, будет ли открыто очередное коммерческое помещение в их доме. «Поправки, в первую очередь, направлены на защиту прав собственников жилых помещений в случае открытия в многоквартирном доме офисов, магазинов и другой коммерческой деятельности. В данном случае мнение большинства собственников квартир становится приоритетным», - отмечает заместитель директора Кадастровой палаты по Алтайскому краю Тамара Иваненкова.

*Пресс-служба Кадастровой палаты
по Алтайскому краю,
тел. 557659, доб. 7091, 7092*