



Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

г. Барнаул
18 июля 2019 года

Пресс-релиз

Можно ли открыть бизнес в многоэтажке?

В конце мая 2019 года в Жилищный кодекс России [внесены](#) изменения, касающиеся размещения коммерческих объектов в жилых домах. Закон разрешает организовывать бизнес в специально оборудованных нежилых помещениях многоквартирного дома и даже использовать для профессиональных и предпринимательских целей собственную квартиру. Кадастровая палата по Алтайскому краю разъясняет жителям региона, какие виды коммерческой деятельности можно вести в многоэтажном жилом доме.

Российское законодательство допускает использование жилых помещений не только по прямому назначению – для проживания, но также для ведения бизнеса. 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. Вести бизнес в домашних условиях имеют право физические лица, зарегистрировавшиеся как индивидуальные предприниматели или самозанятые. Чаще всего, это репетиторы, переводчики, юристы, бухгалтеры, программисты, веб-дизайнеры, портные и т.д.

Кроме того, в квартире можно вести небольшое частное производство, например, по изготовлению тортов. Масштабировать бизнес – организовать полноценный офис, бюро, ателье, магазин, кондитерскую – в жилом помещении не получится. Для этого предпринимателю придется перебраться из квартиры в нежилое здание или перевести жилое помещение в многоквартирном доме в нежилое. Причем такой объект необходимо оснастить отдельным входом.

В современных новостройках первые этажи зачастую нежилые и изначально предназначены для размещения объектов коммерции.

В типовых многоэтажках, проекты которых не предполагали устройства специальных помещений для ведения бизнеса, владельцы квартир на первых этажах переводят свои жилые помещения в нежилой фонд. С принятием нового

закон эта процедура сильно усложнилась. Так, 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. При этом, согласно правилу, закон не имеет обратного действия, и это требование не распространяется на уже оформленные помещения.

А вот будет ли открыто очередное коммерческое помещение в их доме — теперь решают жильцы. *«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»*, - отметила Тамара Иваненкова. - Кроме того, с 1 октября в квартирах многоэтажек должно прекратиться оказание гостиничных услуг. Мини-гостиницы и хостелы можно будет организовывать только в нежилом фонде».

Деятельность в нежилых помещениях многоквартирных домов, в свою очередь, ограничена противопожарными, санитарными и градостроительными нормами. Так, приказ Минрегиона РФ от 24.12.2010 № 778 установил, что такая деятельность не должна приводить к загрязнению воздуха и территории жилой застройки, превышению допустимого уровня шума, создавать угрозу жизни или здоровью жильцов дома. В частности, в жилых домах запрещается размещать 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, и функционирующие с музыкальным сопровождением, телефонные станции, магазины ритуальных услуг, склады, специализированные рыбные магазины, бани, прачечные и химчистки, общественные туалеты, рентгеновские кабинеты, клинические лаборатории и некоторые другие предприятия. Из этого правила есть одно единственное исключение: если организации открылись до 2010 г., то есть до издания 778 приказа, то они могут продолжать работать.

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