В Кадастровой палате рассказали, какой бизнес можно открывать в жилом доме

Автор: Фролов В.А.
17.07.2019 16:09 -

Не так давно в России вступили в силу изменения в Жилищном кодексе РФ, касающиеся размещения коммерческих объектов в жилых домах. В большинстве жилых многоэтажек квартиры соседствуют с офисами, магазинами, аптеками и другими коммерческими объектами. Закон разрешает организовывать бизнес в специально оборудованных нежилых помещениях многоквартирного дома и даже использовать для профессиональных и предпринимательских целей собственную квартиру.

Многоквартирный дом – это здание, большая часть которого отведена под жилые помещения. 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. В современных новостройках первые этажи изначально проектируются застройщиками как нежилые – для размещения различных объектов коммерции. Помещения оснащены отдельными входами, витринами, подключены к инженерным системам. Закон позволяет гражданам менять назначение помещения с жилого на нежилое и обратно и устанавливает определенные стандарты для эксплуатации помещения в зависимости от выбранного назначения.

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. Другими словами, работа предпринимателя не должна доставлять неудобств другим жильцам квартиры, а также соседям по дому, приводить к нарушению санитарных норм и правил техники безопасности при эксплуатации жилого помещения, наносить ущерб инженерному оборудованию или конструкции здания. Вести бизнес в домашних условиях имеют право 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 всё еще действуют малые средства размещения: мини-гостиницы и хостелы.

Возможность оказывать гостиничные услуги в жилых помещениях многоквартирных домов прекратится с момента вступления в силу поправки в Жилищный кодекс, согласно которой «жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг». Таким образом, с 1 октября мини-предприятия гостиничного бизнеса можно будет организовывать только в нежилом фонде.

Действующие законодательство также не препятствует организации в квартире небольшого частного производства, например, по изготовлению тортов, фасовке и упаковке товаров, мыловарению. Но рассчитывать на большие объемы выработки не получится: Жилищный кодекс запрещает размещать в жилых помещениях промышленные производства. Таким образом, 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».

При желании масштабировать бизнес, организовать в многоквартирном доме полноценный офис, бюро, ателье, магазин, кафе-кондитерскую – с вывеской, отдельным входом и штатом сотрудников – предпринимателю придется перебазироваться 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 в нежилом помещении 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. В частности, закон запрещает размещать в жилых домах магазины по продаже москательно-химических товаров, взрывоопасных веществ и материалов, синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин, автомобильных масел.

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.

В существующих многоквартирных домах, в которых проектом не предусматривались нежилые помещения на первых и цокольных этажах, зачастую встает вопрос о необходимости перевода жилого помещения в нежилое в целях коммерческого использования.

«Проводить процедуру перевода необходимо в соответствии с требованиями законодательства. Так, основным моментом данного процесса становится: получение согласия большинства собственников помещений в многоквартирном доме, согласие владельцев примыкающих к будущему нежилому помещению квартир и оборудование помещения отдельным входом. Закон направлен на то, чтобы максимально учитывать мнение жильцов, которые вправе сами определить, будет ли в их многоквартирном доме очередное коммерческое помещение или нет. Важно заметить, что размещение нежилых помещений не допустимо, если под ним уже имеются жилые помещения» - отмечает эксперт Кадастровой палаты по Нижегородской области Наталья Башева.

Законодательством установлен ряд ограничений, при котором перевод жилого помещения в нежилое недопустим. В частности, если такое помещение расположено в наемном доме социального использования, либо в таком помещении планируется осуществление религиозной деятельности.

Таким образом, вопрос изменения назначения помещения в многоквартирном доме законодательно регламентирован и учитывает мнения жильцов многоквартирного дома, от которых будет зависеть: быть рядом с ними помещению с коммерческим использованием или нет.