

В 2019 году в России вступили в силу изменения в Жилищном кодексе РФ, касающиеся размещения коммерческих объектов в жилых домах. Закон позволяет гражданам менять назначение помещения с жилого на нежилое и обратно и устанавливает определенные стандарты для эксплуатации помещения в зависимости от выбранного назначения.

Более подробно о том, какие виды коммерческой деятельности можно вести в многоэтажном жилом доме, рассказали эксперты Кадастровой палаты по Волгоградской области.

Согласно статье 17 Жилищного кодекса РФ, 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 неудобства 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 и т.д. Мини-предприятия гостиничного бизнеса можно организовывать только в нежилом фонде.

Действующее 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 исключается.

Если предприниматель решит расширять бизнес, организовать в многоквартирном доме полноценный офис, бюро, ателье, магазин, кафе-кондитерскую - с вывеской, отдельным входом и штатом сотрудников - ему придется жилое помещение переводить в помещение с назначением «нежилое».

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 москательных-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 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. Согласно Федеральному закону № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», 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, а также большинством голосов владельцев жилых и нежилых помещений, расположенных в доме и подъезде.