

## **Многоквартирный дом: какому бизнесу здесь есть место?**

**Весной 2019 года президент России Владимир Путин подписал несколько федеральных законов, которые вносят в Жилищный кодекс РФ ряд изменений, касающихся размещения коммерческих объектов в многоквартирных домах. Некоторые изменения уже вступили в законную силу, а некоторые — вступят только в октябре этого года. Эксперты Кадастровой палаты рассказали, какой бизнес можно вести в помещениях многоквартирного дома и какие правила перевода «жилого помещения» в «нежилое» действуют сегодня.**

В Пермском крае учтено свыше **55,5 тысяч** многоквартирных домов, и уже никого не удивляет, что в большинстве таких домов обычные квартиры соседствуют с офисами, магазинами, аптеками и другими нежилыми помещениями. Дело в том, что закон позволяет организовывать бизнес в специально оборудованных для этого нежилых помещениях многоквартирного дома. Закон даже разрешает использовать собственную квартиру для профессиональных и предпринимательских целей, а при необходимости менять её назначение с «жилого» на «нежилое» и обратно. В домах старой застройки многие собственники квартир, расположенных на первых этажах, давно перевели свою недвижимость в разряд нежилой, сдали в аренду или продали под торговые точки и предприятия сферы услуг. В современных новостройках первые этажи изначально проектируются как нежилые, оснащённые витринами и отдельными входами, подключённые ко всем инженерным системам.

### **Какой бизнес можно вести в жилом помещении?**

Российское законодательство допускает использование квартир не только для проживания, но и для ведения бизнеса. Согласно статье 17 Жилищного кодекса собственник жилого помещения, не мешая другим жильцам и соблюдая санитарные нормы и правила техники безопасности, может вести в своей квартире профессиональную или индивидуальную предпринимательскую деятельность (важно помнить, что при этом необходимо зарегистрировать себя как индивидуального предпринимателя или самозанятого). Чаще всего дома работают репетиторы, переводчики, юристы, бухгалтеры, программисты, веб-дизайнеры, портные и т.д. Действующее законодательство также не запрещает организовать в квартире небольшое частное производство, например, по изготовлению тортов, фасовке и упаковке товаров, мыловарению.

Однако рассчитывать на большие объёмы выработки не получится: Жилищный кодекс запрещает размещать в квартирах промышленные производства, использовать приборы или станки, нарушающие допустимые уровни шума или вибрации и потребляющие большое количество электроэнергии. Другой запрет

Жилищного кодекса распространяется на ведение в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных статьёй 16 Федерального закона № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях».

**С 1 октября** к запретам добавится размещение в квартирах мини-гостиниц и хостелов. *«Возможность оказывать гостиничные услуги в жилых помещениях многоквартирных домов прекратится, как только в силу вступит [поправка](#) 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»,* — говорит **эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко**.

*«Если у предпринимателя есть желание, так сказать, развернуться, расширить своё производство и увеличить поток клиентов, организовать в многоквартирном доме полноценный офис, сервисный центр, салон красоты, магазин, кондитерскую, то в любом случае придётся преобразовать свою квартиру в помещение с назначением «нежилое»,* — добавляет **эксперт Кадастровой палаты Пермского края Ольга Котова**. — *Но и в этом случае существуют свои правила и ограничения».*

#### **Какое заведение не удастся открыть даже в нежилом помещении?**

Нежилые помещения в многоквартирном доме предназначены исключительно для ведения коммерческой, административной, общественной и другой деятельности. Как правило, в них располагаются магазины, аптеки, салоны красоты, офисы, медицинские учреждения, детские сады, предприятия коммунально-бытовой сферы и т.д. Деятельность, которую можно вести в нежилом помещении, строго ограничена противопожарными, санитарными и градостроительными нормами. Она не должна загрязнять воздух и территорию жилой застройки, превышать допустимый уровень шума, создавать угрозу жизни или здоровью жильцов дома.

По этой причине 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 специализированные рыбные магазины, учреждения и магазины ритуальных услуг, склады любого назначения, бани и сауны, прачечные и химчистки, а также заведения, работающие после 23 часов, и общественные туалеты.

Ещё одно принципиальное отличие нежилого помещения — это наличие отдельного входа, который никак не связан с общими помещениями многоквартирного дома, а ведёт сразу на улицу. *«И несмотря на то, что закон не запрещает размещать коммерческие объекты выше первого этажа, собственники квартир на верхних этажах редко меняют их назначение на «нежилое». Во-первых, нужен отдельный вход, который при этом не будет по градостроительным нормам нарушать общий архитектурный облик дома. Во-вторых, все помещения под коммерческим объектом тоже должны быть нежилыми. В-третьих, практика показывает, что посещаемость коммерческого объекта во многом зависит от доступности его расположения. Поэтому чаще всего магазины, офисы и другие заведения располагаются на первом или цокольном этажах многоквартирного дома»,* — отмечает **Ольга Котова**.

С 9 июня усложнилась и сама процедура перевода жилого помещения в нежилое. Поправки в Жилищный кодекс внёс федеральный закон № 116-ФЗ. Теперь прежде чем получить в администрации разрешение на перевод квартиры в нежилое помещение, собственник должен в свою поддержку получить большинство голосов на общем собрании жильцов дома, а также заручиться письменным согласием каждого владельца примыкающих помещений. К примыкающим помещениям относятся те, что имеют общую стену с переводимой квартирой, а также расположены непосредственно над и под ней. Согласие собственников таких помещений оформляется письменно в свободной форме и содержит номер помещения, сведения о собственнике (ФИО и паспортные данные физического лица или полное наименование и ОГРН юр.лица) и реквизиты документов, подтверждающих право собственности.

Необходимость проводить общее собрание жильцов дома была всегда. Однако теперь для того, чтобы перевести квартиру в помещение под коммерческий объект, необходимо получить более 50% голосов от общего числа собственников, принявших участие в голосовании, при этом проголосовать должны не менее 2/3 собственников тех помещений, что расположены в одном подъезде с переводимой квартирой. Более того, свыше половины всех проголосовавших собственников должны быть согласны на предстоящее соседство с коммерческим объектом, в том числе больше половины жильцов того подъезда, где будет располагаться коммерческий объект.

Закон не имеет обратного действия, то есть не распространяется на те помещения, что были переведены в «нежилые» до 9 июня 2019 года, он защищает интересы тех жильцов многоквартирных домов, кто сегодня ещё пока соседствует с «жилыми» первыми этажами.

---

## **О Кадастровой палате по Пермскому краю**

Кадастровая палата по Пермскому краю является филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра») и осуществляет следующие функции: 1. принимает документы на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав в отношении объектов, расположенных в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу); 2. осуществляет выездной приём документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учёт, приём запросов на получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также курьерскую доставку готовых документов; 3. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 4. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 5. выдаёт квалифицированные сертификаты электронной подписи. Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю — Цой Елена Львовна.

### **Контакты для СМИ**

Пресс-служба филиала  
ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Пермскому краю  
Тел.: + 7 (342) 235-71-32

[press@59.kadastr.ru](mailto:press@59.kadastr.ru)

[www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru)