**Росреестр Татарстана и Кадастровая палата: какие коммерческие объекты могут находиться в многоквартирном доме**

**Не так давно в России вступили** [**в силу**](http://pravo.gov.ru/laws/acts/41/4949544510601047.html) **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 Росреестра Татарстана и Кадастровой палаты.**

**Кадастровая палата: использовать жилые помещения в многоквартирном доме можно не только для проживания, но и 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. Другими словами, поясняет **заместитель директора Кадастровой палаты по Республике Татарстан Лейсан Рахматуллина,** 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, веб-дизайнеры, портные и т.д. Кроме того, в некоторых квартирах жилых домов всё еще действуют малые средства размещения: мини-гостиницы и хостелы. Но, как подчеркнула **Лейсан Рахматуллина,** с момента вступления в силу [поправки](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=322495&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.8871455853417667#04005186505250913) в Жилищный кодекс, то есть с 1 октября 2019 года, 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 жилое помещение в помещение с назначением «нежилое».

**Росреестр Татарстана: нежилые помещения в многоквартирном доме могут использоваться для коммерческой деятельности**

Как рассказала **заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Ада Зайдуллина**, 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 многоквартирных домах нежилые помещения зачастую располагаются на первых и цокольных этажах. Не запрещено размещать их и выше, поясняет **Ада Зайдуллина**, 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. 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.