

Новые особенности перевода «жилых» помещений в «нежилые»

Недавно вступили в силу изменения в Жилищном кодексе РФ о размещении 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, но при соблюдении ряда условий. В частности, речь о соблюдении прав других жильцов, также существует ряд требований к самому жилому помещению. Другими словами, работа предпринимателя не должна мешать соседям по квартире и по дому.

Нельзя нарушать санитарные нормы и правила техники безопасности при эксплуатации жилого помещения, наносить ущерб инженерному оборудованию или конструкции здания.

Действующим законодательством не возбраняется организовать в квартире небольшое частное производство, но без промышленного размаха. Например, по изготовлению тортов, фасовке и упаковке товаров. Открыть в многоквартирном доме полноценный офис, бюро, ателье, магазин или кафе – с вывеской, отдельным входом и штатом сотрудников – возможно лишь в помещении 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. Кроме того, существует перечень видов деятельности, которые не могут осуществляться в многоквартирных домах вообще, вне зависимости от того является ли помещение жилым или нежилым. С учетом этих требований, в современных новостройках первые этажи, как правило, изначально проектируются для размещения объектов коммерции, с отдельными входами, витринами, подключением к инженерным системам. Сменить же статус квартиры на «нежилое помещение» – можно, но только при выполнении определенных условий.

Так, говоря о переводе «жилого» в «нежилое», как правило, имеется в виду помещение в многоквартирном доме, расположенное на первых или цокольных этажах. Можно размещать их и выше, но лишь при наличии отдельного входа и если расположенные под ними объекты - также нежилые. При этом последние поправки в Жилищный кодекс РФ, внесенные Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ, заметно усложнили процедуру перевода жилого помещения в нежилое. Нововведения призваны защитить тех собственников, которые фактически покупали квартиры в доме жилыми первыми этажами, но через время столкнулись с потенциальной возможностью оказаться в соседях с офисом, магазином, пекарней или хостелом.