**ФИЛИАЛ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ**

**ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: [filial@18.kadastr.ru](mailto:filial@18.kadastr.ru)

**Бизнес по соседству**

Эксперты кадастровой палаты рассказали, какие коммерческие объекты могут находиться в многоквартирном доме

Найти многоквартирный дом без магазина или офиса на первом этаже - сегодня надо потрудиться. В большинстве жилых многоэтажек квартиры соседствуют с офисами, магазинами, аптеками и другими коммерческими объектами. Далеко не все они оформлены по закону и далеко не всех владельцев квартир устраивает такое соседство.

Эксперты кадастровой палаты прокомментировали изменения в Жилищный кодекс, вступившие в силу несколько недель назад, и рассказали об ограничениях на коммерческую деятельность в многоквартирном доме.

Специалисты отмечают: нововведения, прежде всего, направлены на защиту тех собственников, которые фактически покупали квартиры, соседствующие с «жилыми» первыми этажами, но через время столкнулись с потенциальной возможностью соседствовать с офисом.

Сегодня закон строго ограничивает коммерческую деятельность в жилом доме различными нормами — противопожарными, санитарными, градостроительными. Она не должна приводить к загрязнению воздуха и территории дома, а также превышать допустимый уровень шума и создавать угрозу жизни и здоровью жильцов.

* Вести бизнес можно и в домашних условиях - говорит начальник юридического отдела кадастровой палаты по Удмуртской Республике Наталья Дергачева. - На это 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. Однако при желании масштабировать бизнес, организовать в многоквартирном доме полноценный офис, бюро, ателье, магазин, кафе-кондитерскую – с вывеской, отдельным входом и штатом сотрудников – предпринимателю придется перевести квартиру в статус помещения с назначением «нежилое». Для этого ему придется заручиться письменным согласием всех владельцев примыкающих к его квартире помещений, а также большинством голосов владельцев жилых и нежилых помещений, расположенных в доме.

До настоящего времени собрание собственников считалось правомочным при одном условии: если в нём приняли участие собственники, обладающие более чем 50% от общего числа голосов. Теперь, если собрание проводится по вопросу перевода жилого помещения в нежилое, кворум будет зависеть от количества подъездов в доме. В доме с одним подъездом собрание будет правомочно, если в нём участвуют собственники, обладающие более чем 2/3 от общего числа голосов в доме. В доме с двумя и более подъездами для легитимности собрания в нём должны принять участие собственники, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов в доме. В их число должны входить и более 2/3 владельцев квартир в подъезде, где находится переводимое помещение.

Кроме того, теперь для перевода жилого помещения в нежилое собственнику необходимо будет не только обеспечить отдельный вход в помещение, но и исключить возможность доступа в него через комнаты и коридоры, которые используются для входа в жилые помещения дом. То есть, переоборудуя квартиру под офис, собственник должен будет, по сути, замуровать дверь, которая ведёт в подъезд.

- Предпринимателям также следует помнить, что закон запрещает размещать в жилых домах магазины по продаже легковоспламеняющихся товаров, взрывоопасных веществ и некоторой другой продукции, - отмечает Наталья Деркачева. - Под запрет также попадают бани и сауны, прачечные, химчистки и общественные туалеты.