Что нельзя собственникам жилья в МКД.

Как показывает практика, собственники помещений в МКД нередко считают, что раз квартира или офис в их владении, то они могут делать там всё, что захотят. Разбираемся, что законодательство и суды запрещают жителям делать в доме. Проводить несогласованные перепланировки и переустройство помещений. Если у собственника нет разрешительной документации на перепланировку или переустройство его помещения, то он не вправе их проводить.

1. Нарушать правила пожарной безопасности при курении и разводить открытый огонь на балконе. В октябре 2019 года вступило в силу постановление Правительства РФ от 20.09.2019 № 1216. В нём прописан запрет на использование открытого огня на балконах и лоджиях в жилых домах. Курить на собственном балконе можно, но только если это не угрожает пожарной безопасности и не мешает соседям. В местах общего пользования в МКД курить нельзя. Исключение – оборудованное по решению ОСС специальное место для этого. Курилка должна отвечать требованиям, прописанным в приказе Минстроя РФ и Минздрава РФ от 30.01.2021 № 32/пр/33.

Вывод: никакого открытого огня на балконах. Курить можно только в своей квартире, если это не нарушает права соседей, либо же в специально оборудованном месте.

2. Содержать опасных животных и нарушать правила пользования помещениями, заводя питомца Вопрос о содержании в квартирах разных видов домашних животных и их количестве напрямую в НПА не урегулирован. Но в постановлениях Правительства РФ от 27.06.2019 № 795 и от 27.06.2019 № 819 прописан перечень животных, которых гражданам запрещено заводить: это питомцы, представляющие опасность для их владельцев. Например, крупные хищники или ядовитые представители фауны. Жители МКД не могут держать у себя в квартире коз, куриц или коров. Сельскохозяйственные животные должны жить в специальных помещениях, что прописано в Законе РФ от 14.05.1993 № 4979-1 «О ветеринарии». Содержание в квартирах более традиционных питомцев – кошек и собак – должно соответствовать требованиям Федерального закона от 27.12.2018 № 498-ФЗ «Об ответственном обращении с животными». Их хозяева обязаны соблюдать санитарно-гигиенические, экологические нормы, требования пожарной безопасности и правила пользования жилыми помещениями. Сколько животных можно завести в квартире, в федеральных НПА не указано. Домашних животных запрещено выгуливать на жилплощади или в местах общего пользования. Это причинение вреда общему имуществу собственников и нарушение правил пользования жилым помещением.

Вывод: в квартире можно держать только безопасных и некрупных животных с условием, что это не нарушает установленных санитарных и иных правил.

3. Законодательством предусмотрен целый перечень запретов на предпринимательство в помещениях МКД: В квартире можно организовать небольшой бизнес. Например, там могут работать адвокаты и нотариусы, онлайн-школа. В ней можно готовить торты или шить одежду на заказ. В нежилых помещениях разрешено размещать продуктовые магазины, точки продажи товаров первой необходимости, офисы компаний, аптеки и кафе. Но законодатели в последние годы ограничили перечень таких организаций. В 2019 году был принят Федеральный закон от 15.04.2019 № 59-ФЗ с запретом открывать в жилых помещениях МКД гостиницы и хостелы. Федеральный закон от 24.04.2020 № 145-ФЗ с 5 мая 2020 года установил, что все заведения в МКД с разливным алкоголем должны располагать залом для посетителей площадью не менее 20 кв.м. Помимо этого барам запрещено продавать алкоголь с 23 часов ночи до 8 утра.

Нельзя размещать контактные зоопарки в многоквартирных домах.

Вывод: работать можно как в жилых, так и в нежилых помещениях МКД, но только определённому виду специалистов и при соблюдении установленных ограничений.

4. Сауны и бани в МКД запрещены, они должны размещаться в отдельных зданиях.

5. В многоквартирном доме, даже в пристроенном помещении, нельзя открыть пункт по обслуживанию машин или продавать шины.