# РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Реконструкция объектов капитального строительства - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п. 14 ст. 1 ГрК РФ).

Реконструкция объектов капитального строительства (за некоторыми исключениями) осуществляется на основании разрешения на строительство (ч. 2, 17 ст. 51 ГрК РФ).

При этом к объектам капитального строительства относятся здание (в том числе многоквартирный дом), строение, сооружение и объекты незавершенного строительства, кроме некапитальных строений, сооружений (п. 10 ст. 1 ГрК РФ; ч. 6 ст. 15 ЖК РФ).

Жилое помещение в многоквартирном доме является обособленной частью здания (многоквартирного дома), но не является самостоятельным объектом капитального строительства (п. 1 ст. 141.4 ГК РФ; п. 10 ст. 1 ГрК РФ).

Изменение конфигурации жилого помещения, в том числе в случае его раздела или объединения смежных жилых помещений, по общему правилу является не реконструкцией, а перепланировкой, которая должна осуществляться на основании решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки (п. п. 5, 7 ст. 141.4 ГК РФ; ч. 2 ст. 25, ч. 1 ст. 26 ЖК РФ).

В то же время, если в жилом помещении планируется проведение работ, которые повлекут изменение параметров многоквартирного дома (например, возведение пристройки или оборудование отдельного входа), такие работы относятся к реконструкции и для их проведения необходимо получить разрешение на строительство (п. 14 ст. 1 ГрК РФ).

За самовольное переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме физические лица в соответствии со ст. 7.21 КоАП РФ могут быть привлечены к административной ответственности в виде штрафа в размере от 2000 до 2500 руб., юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям может быть назначено наказание в виде штрафа в размере от 40000 до 50000 руб.

Заместитель прокурора района

юрист 1 класса О.А. Хахель