

**Арбитражный суд Краснодарского
края**

350063, г. Краснодар, ул. Красная, 6

Истец: ЗАО Пансионат «Кабардинка»
353486, Краснодарский край, г. Геленджик,
пос. Кабардинка, ул. Революционная, 105

Ответчик: Администрация муниципального образо-
вания город-курорт Геленджик
353460, Краснодарский край, г. Геленджик,
ул. Революционная, 1

20 сентября 2007 г.

**Исковое заявление
о признании права собственности на самовольные постройки**

На земельном участке, принадлежащем ЗАО Пансионат «Кабардинка», в числе других объектов недвижимого имущества находились два здания спальных корпусов, обозначенные в системе учета объектов недвижимости литерами «Х» и «Ш».

Право собственности ЗАО Пансионат «Кабардинка» на названные объекты подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права серия 23-АБ № 200846 от 27.10.03 и серия 23-АА № 128318 от 04.04.05.

Земельный участок площадью 58614 кв.м. (кадастровый № 23:40:02 02 002:0004) принадлежит истцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 23-АБ № 624385, выданным 29.10.04 Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Краснодарского края.

В 2006 году истцом была произведена реконструкция спальных корпусов (литеры «Х» и «Ш»), в результате которой названные объекты утратили идентичность с ранее существовавшими зданиями. После реконструкции изменились этажность зданий, общая площадь помещений, а также характеристики надежности и безопасности (в сторону их повышения). По принятой в ЗАО Пансионат «Кабардинка» нумерации реконструированным спальным корпусам были присвоены номера 13 (литер «Х») и 14 (литер «Ш»).

Реконструкция спальных корпусов была произведена без соответствующего разрешения. Это было вызвано тем, что первоначально не предполагалось вносить в характеристики зданий существенных изменений. Однако, после начала ремонтных работ выяснилось, что здания не соответствуют предъявляемым требованиям по надежности и безопасности. Как следствие, потребовалось проведение мероприятий по усилению конструктивных элементов, что привело к существенному изменению основных характеристик зданий.

Получение необходимых разрешений потребовало бы значительного времени, что не позволило бы завершить работы по реконструкции зданий к началу следующего курортного сезона.

Таким образом, реконструкция спальных корпусов фактически была самовольной, а возникшие в результате реконструкции объекты недвижимого имущества являются самовольными постройками (ст. 222 ГК РФ).

В соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоян-

ном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Земельный участок, где осуществлена самовольная постройка, находится в постоянном (бессрочном) пользовании истца.

Соответствие зданий градостроительным нормам, а также строительным нормам и правилам (СНиП) подтверждается заключением ООО «Кристалл-плюс» от 12.03.07. ООО «Кристалл-плюс» имеет лицензию на проектирование зданий и сооружений, что подтверждает наличие специалистов, имеющих необходимую для дачи такого заключения квалификацию.

Соответствие пансионата в целом, включая упомянутые спальные корпуса, требованиям противопожарных и санитарно-эпидемиологических норм подтверждается Актом открытия здравницы от 31.05.07 № 000187. В данном акте имеются отметки о том, что пансионат «Кабардинка» проверен представителями Госпотребнадзора, СЭС и МЧС, заверенные подписями уполномоченных лиц. Как видно из акта, проверка проведена после завершения реконструкции спальных корпусов №№ 13 и 14.

Кроме этого, письмом от 23.08.07 № 20-4/3-1691 Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю в г. Геленджике сообщил, что проведенным санитарно-эпидемиологическим обследованием установлено соответствие действующим санитарным нормам и правилам спальных корпусов №№ 9 и 14 (приказом по ЗАО Пансионат «Кабардинка» от 10.08.07 № 160 изменена нумерация спального корпуса с № 13 на № 9).

Перечисленными доказательствами подтверждается, что сохранение реконструированных спальных корпусов не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, имеются предусмотренные ст. 222 ГК РФ основания для признания права собственности на самовольную постройку за истцом.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 222 ГК РФ, ст.ст. 4, 27, 28, 38, 69, 102, 125, 126 АПК РФ,

Прошу:

Признать за ЗАО Пансионат «Кабардинка» право собственности на измененные в результате реконструкции нежилые здания спального корпуса № 9 (литер «Х») и спального корпуса № 14 (литер «Ш»), расположенные по ул. Революционная, 105 в пос. Кабардинка г. Геленджика Краснодарского края.

Приложение:

1. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины.
2. Документ, подтверждающий отправку ответчику копии настоящего искового заявления.
3. Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе ЗАО Пансионат «Кабардинка».
4. Копия свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ.
5. Копия свидетельства о государственной регистрации права от 27.10.03.
6. Копия свидетельства о государственной регистрации права от 04.04.05.
7. Копия свидетельства о государственной регистрации права от 29.10.04.
8. Копия заключения ООО «Кристалл-плюс».
9. Копия акта открытия здравницы.
10. Копия письма ТО Управления Роспотребнадзора от 23.08.07.
11. Копия приказа от 10.08.07 № 160.
12. Копия доверенности на представителя.

