



Арбитражный суд Краснодарского края

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
“ 06 ” декабря 2007г.

Дело № А-32-19129/2007-21/324

**Арбитражный суд Краснодарского края
в составе: судьи С.В. Березовской
при ведении протокола судьей Березовской С.В.
рассмотрев в судебном заседании дело по иску
ЗАО пансионат «Кабардинка», пос. Кабардинка, г.Геленджик
к Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик,
г.Геленджик
о признании права собственности
при участии в заседании:
от истца: Романчук В.В. – представитель по доверенности от 12.01.07г. № 34
установил:**

ЗАО пансионат «Кабардинка», пос. Кабардинка, г.Геленджик обратилось с иском к Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик, г.Геленджик о признании права 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.

В ходе судебного заседания истец в порядке ст. 41 АПК РФ заявил ходатайство об уточнении исковых требований и просит признать право собственности на измененные в результате реконструкции нежилые здания, расположенные по ул. Революционная, 105 в пос. Кабардинка, г.Геленджика, Краснодарского края, а именно:

- спального корпуса № 9 (литер «Х») с входящими в его состав мансардой (литер «над Х»), пристройкой (литер «х») и крыльцом общей площадью 2747,1 кв.м., в том числе площадью помещений 2192,2 кв.м.;

- спального корпуса № 14 (литер «Ш»), с входящими в его состав мансардой (литер «над Ш»), пристройкой (литер «ш») и крыльцом общей площадью 2747,1 кв.м., в том числе площадью помещений 2200,6 кв.м.

Ходатайство удовлетворено на основании ст. 49 АПК РФ.

Истец поддержал исковые требования в полном объеме с учетом их уточнения и пояснил, что расходы по госпошлине относятся на истца, дополнительных документов и ходатайств не имеет.

Ответчик, надлежащим образом извещенный о месте и времени рассмотрения спора, представителя не направил, в отзыве на иск указал об отсутствии возражений против удовлетворения исковых требований (л.д. 114).

При указанных обстоятельствах спор рассматривается по правилам ст. 156 АПК РФ в отсутствие ответчика по имеющимся материалам дела.

Выслушав доводы истца и изучив материалы дела, суд установил, что ЗАО пансионат «Кабардинка» является собственником нежилых зданий спального корпуса литера Х и спального корпуса литера Ш, расположенных по адресу: Краснодарский край, г.Геленджик, п. Кабардинка, ул. Революционная, 105, что подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права собственности от 04.04.2005г. (л.д. 8-9).

Земельный участок под обозначенными объектами недвижимого имущества площадью 58614 кв.м., кадастровый номер № 23:40:02 02 002:0004 принадлежит истцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, что подтверждено 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 настоящий момент Управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю).

Материалы дела свидетельствуют, что в связи с осуществлением предпринимательской деятельности и производственной необходимостью, в 2006 году истцом произведена реконструкция спальных корпусов (литеры «Х», «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»).

При производстве строительных работ строительная и градостроительная документация не была оформлена надлежащим образом.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ строения, сооружения или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом или иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений являются самовольной постройкой.

Истцу разрешения на строительство спорного объекта не выдавалось.

Судом установлено, что спорные объекты недвижимости являются самовольными постройками в связи с отсутствием документов, подтверждающих необходимые разрешения на их постройку.

Обращаясь с настоящим иском, истец указал, что реконструкция спорных объектов первоначально не предполагала внесения 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.

В обоснование заявленного требования истец приложил все необходимые документы по использованию спорных объектов недвижимости: заключение ООО «Кристалл-плюс» от 12.03.07г. (л.д. 15-33), акт открытая здравницы от 31.05.07г. № 000187, письмо Территориального отдела Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю в г. Геленджике от 23.08.07г. № 20-4/3-1691, подтверждающее, что спорные реконструированные объекты соответствуют требованиям санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, градостроительным нормам, что подтверждает, что спорные строения не представляют угрозы для жизни, здоровья и опасности для людей и окружающей среды.

Право собственности на самовольные постройки может быть признано за лицом их осуществившим, если земельный участок в установленном порядке будет предоставлен этому лицу под возведенные постройки и если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан (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, постоянном (бессрочном)

пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка на основании ст. 222 ГК РФ.

Собранные по делу доказательства позволяют сделать вывод, что спорные реконструированные объекты, расположенные по адресу: г.Геленджик, п. Кабардинка, ул. Революционная, 105 возведены силами и средствами истца по настоящему делу, отвечают правилам п.3 ст. 222 ГК РФ, что позволяет признать право собственности ЗАО пансионат «Кабардинка» на вышеназванные объекты.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по госпошине относятся на истца и взыскиваются в доход Федерального бюджета РФ в размере 2000 руб. госпошины.

Руководствуясь ст.ст. 167-170 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Признать право собственности ЗАО пансионат «Кабардинка», пос. Кабардинка, г.Геленджик, Краснодарского края на нежилые здания, расположенные по ул. Революционная, 105 в пос. Кабардинка, г.Геленджика, Краснодарского края, а именно:

- спальный корпус № 9 литера «Х» с входящими в его состав мансардой литера «над Х», пристройкой литера «х» и крыльцом общей площадью 2747,1 кв.м., в том числе площадью помещений 2192,2 кв.м.;

- спальный корпус № 14 литера «Ш», с входящими в его состав мансардой литера «над Ш», пристройкой литера «ш» и крыльцом общей площадью 2747,1 кв.м., в том числе площадью помещений 2200,6 кв.м.

Судья

С.В. Березовская

нп