

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

УИД 03RS0005-01-2024-011146-11

Дело № 2-2202/2025

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

16 июля 2024 года

город Уфа

Октябрьский районный суд года Уфы РБ в составе:

председательствующего судьи Проскуряковой Ю.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кильдибековой К.Р.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Нуретдинова Руслана Алековича к Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан о признании нежилого помещения отдельно стоящим зданием,

УСТАНОВИЛ:

ФИО3 обратился в суд с иском к Администрации городского округа <адрес> Республики Башкортостан о признании нежилого помещения отдельно стоящим зданием.

В обоснование требований истцом указано, что ФИО3 на праве собственности принадлежит нежилое помещение с кадастровым номером №, расположенное по адресу: <адрес>, общей площадью: 975 кв. м., назначение: нежилое помещение, наименование: помещение, номер тип этажа на котором расположено помещение, машино-место: Антресоль №, Этаж №. Нежилое помещение с кадастровым номером № находится в составе здания с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, Наименование: Нежилое здание, Назначение: Нежилое. ФИО3 является арендатором земельного участка с кадастровым номером № по договору аренды земельного участка № от ДД.ММ.ГГГГ, дополнительному соглашению о внесении изменений № в договор № от ДД.ММ.ГГГГ аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ ДД.ММ.ГГГГ кадастровым инженером ФИО7 был подготовлен технический план, согласно которому ФИО7 выдано заключение: Технический план подготовлен для образования 2-х зданий путем раздела здания с №. Согласно технического заключения специалиста № следует, что образуемое здание № площадью 975 кв.м. по своим характеристикам соответствует блокированному зданию? - обособленное здание. Угрозу жизни и здоровью не представляет, соответствует градостроительным нормам и правилам. Так как здание построено в 1961 году, то соответствует ранее учтенному объекту и раздел возможно осуществить без проектных решений и актов ввода. В результате раздела помещение с кадастровым номером № площадью 975 кв.м. преобразовывается в здание №, т.е. помещение как объект недвижимости удаляется и образуется самостоятельное блокированное здание. Площадь образуемого здания № соответствует сведениям технического паспорта с инвентарным номером № от 15.05.2019г. Площадь здания № определена путем вычета площади здания № из площади здания с кадастровым номером №, который по сведениям ЕГРН составляет 6617.4 кв.м. Определение координат фактических границ здания осуществлено только в части смежной границы. Иные границы здания не измерялись и в тех плане приведены согласно исходным сведениям ЕГРН. Поэтому в границах здания № способ определения указан аналитический. Согласно заключению ФИО4, подготовленному ООО «Платинум», следуют выводы: 1. Объект недвижимости, с кадастровым номером №, расположенный по адресу: РБ, <адрес>, антресоль №, этаж № соответствует противопожарным, строительно-техническим, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам. Вывод 2: Объект недвижимости, с кадастровым номером №, расположенный по адресу: РБ, <адрес>, антресоль №, этаж № не создает угрозу жизни и здоровью для граждан. Вывод 3: Объект недвижимости, с кадастровым номером <адрес>, расположенный по адресу: РБ, <адрес>, антресоль №, этаж № является обособленным,

имеет центральное электроснабжение, водопровод, отопление, канализацию Вывод 4: Объект недвижимости, с кадастровым номером №, расположенный по адресу: РБ, <адрес>, антресоль №, этаж № является отдельно стоящим зданием, не связанным конструктивно с другими, рядом расположенными зданиями. Периметр несущих конструкций Объекта не имеет общих стен с другими зданиями, имеет отдельный фундамент под несущие конструкции (стены) и отдельные конструкции крыши. У нежилого здания выполнено устройство отдельных наружных входных узлов и инженерных коммуникаций. ДД.ММ.ГГГГ ФИО3 было подано заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> об осуществлении государственного кадастрового учета и регистрации прав в отношении нежилого здания площадью 975 кв. м. в соответствии с Техническим планом здания № б/н от ДД.ММ.ГГГГ, подготовленное кадастровым инженером ФИО7 Уведомлением Отдела государственной регистрации недвижимости № Управления Росреестра по <адрес>, ул. 50 лет СССР, <адрес>) от ДД.ММ.ГГГГ №КУВД-№ ФИО3 отказано в государственном кадастровом учете. Нарушение прав истца заключается в невозможности выкупить земельный участок под зданием истца ввиду того, что указанное здание на кадастровом учете обозначено как нежилое помещение, что препятствует дальнейшему обращению в Минземимущество РБ с заявлением о выкупе указанного земельного участка.

На основании изложенного, истец просит суд признать объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: <адрес> инв. №, площадью 975 кв.м., количество этажей № отдельно стоящим нежилым зданием, с техническими характеристиками определенными техническим планом здания № б/н от ДД.ММ.ГГГГ, подготовленное кадастровым инженером ФИО7 Признать за ФИО1 право собственности на здание - объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: <адрес> инв. №, площадью 975 кв.м., количество этажей №.

В судебном заседании представитель истца ФИО8 исковые требования поддержал, просил удовлетворить в полном объеме.

Ответчик Администрация городского округа <адрес> Республики Башкортостан явку представителя в судебное заседание не обеспечил, о времени и месте рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом путем направления судебных извещений заказной корреспонденцией.

Третьи лица Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, ООО «Башмебель», Управление земельных и имущественных отношений Администрации ГО <адрес>, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, картографии по РБ, ФИО2 явку представителей в судебное заседание не обеспечили, возражений не предоставили, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

Исходя из сведений о надлежащем извещении лиц, участвующих в деле, о времени и месте судебного заседания, размещении информации о рассмотрении дела на сайте Октябрьского районного суда <адрес> Республики Башкортостан - <https://oktiabrsky--bkr.sudrf.ru/> в соответствии со статьями 14 и 16 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 262-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации», а также в занимаемых судом помещениях, суд не усматривает препятствий в рассмотрении дела при имеющейся явке.

В соответствии с ч.1 ст. 113 ГПК РФ лица, участвующие в деле, а также свидетели, ФИО4, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд заказным письмом с уведомлением о вручении, судебной повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату.

Согласно ч. 1 ст. 167 ГПК РФ лица участвующие в деле, обязаны известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин.

В силу ч. 3 ст. 167 ГПК РФ суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле и извещенных о месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки неуважительными.

Согласно положению ч. 4 ст. 116 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если неизвестно место пребывания адресата, об этом делается отметка на

подлежащей вручению судебной повестке с указанием даты и времени совершенного действия, а также источника информации.

Лица, участвующие в деле, обязаны сообщить суду о перемене своего адреса во время производства по делу. При отсутствии такого сообщения судебная повестка или иное судебное извещение посылаются по последнему известному суду месту жительства или месту нахождения адресата и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не проживает или не находится (ст. 118 ГПК РФ).

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 67 и п. 68 Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации» юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ), сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем, она была возвращена по истечении срока хранения.

Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат. Если в юридически значимом сообщении содержится информация об односторонней сделке, то при невручении сообщения по обстоятельствам, зависящим от адресата, считается, что содержание сообщения было им воспринято, и сделка повлекла соответствующие последствия (например, договор считается расторгнутым вследствие одностороннего отказа от его исполнения).

Учитывая, что суд законодательно связан с необходимостью рассмотрения дела, рассмотрение дела не может быть отложено на неопределенный срок, суд приходит к выводу, что судом совершены все действия по надлежащему извещению ответчиков.

На лиц, участвующих в деле, согласно ст. 35 ГПК РФ возложена обязанность добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами.

Реализация гарантированного ст. 46 ч.1 Конституции РФ права на судебную защиту предполагает не только правильное, но и своевременное рассмотрение и разрешение дела, на что указывает ст. 2 ГПК РФ, закрепляющая задачи и цели гражданского судопроизводства.

На основании ст. 6.1. ГПК РФ судопроизводство в судах и исполнение судебного постановления осуществляются в разумные сроки. Разбирательство дел в судах осуществляется в сроки, установленные настоящим Кодексом. Продление этих сроков допустимо в случаях и в порядке, которые установлены настоящим Кодексом, но судопроизводство должно осуществляться в разумный срок. При определении разумного срока судебного разбирательства, который включает в себя период со дня поступления искового заявления или заявления в суд первой инстанции до дня принятия последнего судебного постановления по делу, учитываются такие обстоятельства, как правовая и фактическая сложность дела, поведение участников гражданского процесса, достаточность и эффективность действий суда, осуществляемых в целях своевременного рассмотрения дела, и общая продолжительность судопроизводства по делу.

В соответствии с ч.1 ст. 154 ГПК РФ гражданские дела рассматриваются и разрешаются судом до истечения двух месяцев со дня поступления заявления в суд.

Кроме того, суд принимает во внимание то обстоятельство, что информация о времени и месте рассмотрения дела, в соответствии с положениями Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 262-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации», Постановления Президиума Совета судей РФ от ДД.ММ.ГГГГ №, была заблаговременно размещена на официальном и общедоступном сайте Октябрьского районного суда <адрес> Республики Башкортостан в сети Интернет, и ответчик, достоверно зная о судебном разбирательстве по настоящему делу, будучи обязанным добросовестно пользоваться своими процессуальными правами в соответствии с ч.1 ст.35 ГПК РФ, имел объективную возможность ознакомиться с данной информацией и явиться в судебное заседание.

Поскольку неявка ответчика в судебное заседание является его волеизъявлением, при этом, доказательств о наличии уважительных причин неявки в судебное заседание, до начала судебного заседания, исходя из требований ч.1 ст. 167 ГПК РФ, суду не представлено, суд считает неявку ответчика в судебное заседание неуважительной.

Изучив и оценив материалы гражданского дела, исследовав изложенные обстоятельства дела, оценив доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд приходит к следующему.

Согласно статьи 6, части 1 статьи 17, части 1 статьи 46 Конституции РФ, каждый гражданин Российской Федерации обладает на ее территории всеми правами и свободами и несет равные обязанности, предусмотренные Конституцией Российской Федерации, в которой признаются и гарантируются права и свободы человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права и в соответствии с настоящей Конституцией, каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

В силу ч. 1 ст. 12 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Частями 1, 2 статьи 35 Конституции РФ гарантировано право частной собственности, право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законом.

В силу части 1 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений ФИО4.

Согласно статье 59 Гражданского процессуального кодекса РФ суд принимает только те доказательства, которые имеют значение для рассмотрения и разрешения дела.

В соответствии со статьей 60 Гражданского процессуального кодекса РФ обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

В силу присущего гражданскому судопроизводству принципа диспозитивности, эффективность правосудия по гражданским делам обусловливается в первую очередь поведением сторон как субъектов доказательственной деятельности; наделенные равными процессуальными средствами защиты субъективных материальных прав в условиях состязательности, стороны должны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, и принять на себя все последствия совершения или несовершения процессуальных действий.

Согласно части 1 статьи 12 Гражданского процессуального кодекса РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Согласно статье 61 Гражданского процессуального кодекса РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при

рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Судом установлено, что на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между ФИОЗ и ООО «Доминант», истцом приобретено нежилое помещение с кадастровым номером № , расположенное по адресу: <адрес>, общей площадью 975 кв.м., обладающее следующими индивидуальными характеристиками: Наименование: нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, этажность: этаж №, антресоль №.

Право собственности на указанное помещение зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ, номер регистрации №.

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Доминант» и Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа <адрес> Республики Башкортостан был заключен договор аренды № земельного участка с кадастровым номером № . Срок аренды установлен до ДД.ММ.ГГГГ.

На основании Дополнительного соглашения о внесении изменений № в договор № от ДД.ММ.ГГГГ аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ права и обязанности по договору аренды земельного участка с кадастровым номером № переданы от ООО «Доминант» к ФИОЗ

ДД.ММ.ГГГГ кадастровым инженером ФИО7 был подготовлен технический план, согласно которому ФИО7 выдано заключение: Технический план подготовлен для образования 2-х зданий путем раздела здания с № . Согласно техническому заключению специалиста № следует, что образуемое здание № площадью 975 кв.м. по своим характеристикам соответствует блокированному зданию? - обособленное здание. Угрозу жизни и здоровью не представляет, соответствует градостроительным нормам и правилам. Так как здание построено в 1961 году, то соответствует ранее учтенному объекту и раздел возможно осуществить без проектных решений и актов ввода. В результате раздела помещение с № площадью 975 кв.м. преобразовывается в здание № . Т.е. помещение как объект недвижимости удаляется и образуется самостоятельное блокированное здание. Площадь образуемого здания № соответствует сведениям технического паспорта с инв № от 15.05.2019г. Площадь здания № определена путем вычета площади здания № из площади здания с кадастровым номером № , который по сведениям ЕГРН составляет 6617.4 кв.м. Определение координат фактических границ здания осуществлено только в части смежной границы. Иные границы здания не измерялись и в техническом плане приведены согласно исходных сведений ЕГРН, поэтому в границах здания № способ определения указан аналитический.

Определением Октябрьского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ по ходатайству истца по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО «ФИО4».

Согласно выводам заключения судебной строительно-технической экспертизы № К/Э-05.2025 от ДД.ММ.ГГГГ объект недвижимости с кадастровым номером № , расположенный по адресу: <адрес>, антресоль № этаж № противопожарным, строительно-техническим, санитарно-эпидемиологическим требованиям – соответствует.

Объект недвижимости с кадастровым номером № , расположенный по адресу: <адрес>, антресоль № этаж № угрозу жизни и здоровью граждан – не создает.

Объект недвижимости с кадастровым номером № , расположенный по адресу: <адрес>, антресоль № этаж № – является отдельно стоящим зданием.

Объект недвижимости с кадастровым номером № , расположенный по адресу: <адрес>, антресоль № этаж № находится в пределах границ земельного участка с кадастровым номером №.

Суд приходит к выводу, что приведенное заключение ФИО4 представляет собой письменный документ, отражающий ход и результаты исследований, проведенных ФИО4, в котором указано, кем и на каком основании проводились исследования, их содержание, дан обоснованный ответ на поставленный перед ФИО4 вопрос и сделаны соответствующие выводы. Такое заключение является

мнением специалиста в определенной области познания, заключение дано в соответствии с требованиями гражданского процессуального закона, ФИО4 об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса РФ предупреждался.

Оценив данное экспертное заключение по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании всех имеющихся в деле доказательств, суд полагает его объективным и достоверным.

Суд приходит к выводу, что исковые требования о признании нежилого помещения с кадастровым номером № отдельно стоящим зданием, подлежат удовлетворению.

В статье 209 ГК РФ закреплено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу части 1 статьи 271 ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

На основании ч. 3 ст.35, ч.ч. 1, 2, 5 ст.39.20 Земельного Кодекса исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Для приобретения права собственности на земельный участок все собственники здания, сооружения или помещений в них, за исключением лиц, которые пользуются земельным участком на условиях сервитута для прокладки, эксплуатации, капитального или текущего ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута в указанных целях, совместно обращаются в уполномоченный орган.

Согласно Постановлению Правительства Республики Башкортостан от ДД.ММ.ГГГГ № «Об определении цены и оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при продаже их собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках» Цена земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается в размере двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент обращения заявителя, при их продаже: а) собственникам расположенных на арендуемых ими земельных участках зданий, строений, сооружений, если в период со дня вступления в силу Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" до ДД.ММ.ГГГГ в отношении таких земельных участков осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды; б) собственникам расположенных на арендуемых ими земельных участках зданий, строений, сооружений, если такие земельные участки образованы из земельных участков, указанных в подпункте "а" настоящего пункта; в) собственникам расположенных на арендуемых ими земельных участках зданий, строений, сооружений, на территории которых осуществлялось строительство атомных электростанций.

Руководствуясь ст.ст. 194-199, 233-237 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Нуретдинова Руслана Алековича к Администрации городского округа <адрес> Республики Башкортостан о признании нежилого помещения отдельно стоящим зданием - удовлетворить.

Признать объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: <адрес> инв. №, площадью 975 кв.м., количество этажей № отдельно стоящим нежилым зданием, с техническими характеристиками определенными техническим планом здания № б/н от ДД.ММ.ГГГГ, подготовленное кадастровым инженером ФИО7

Признать за Нуретдиновым Русланом Алековичем право собственности на здание - объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: <адрес> инв. №, площадью 975 кв.м., количество этажей №.

Решение является основанием для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Башкортостан в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Октябрьский районный суд <адрес> Республики Башкортостан.

Председательствующий судья Проскурякова Ю.В.

Решение в окончательной форме изготовлено 21.07.2025 г.