

**СПРАВКА**

**по результатам обобщения судебной практики рассмотрения Сорочинским районным судом Оренбургской области гражданских дел по спорам, связанным с самовольным строительством за период с 2023 года по 2025 год**

**г. Сорочинск**

**20 января 2026 года**

В соответствии с запросом Оренбургского областного суда от 26 декабря 2025 года проведено обобщение судебной практики рассмотрения Сорочинским районным судом Оренбургской области гражданских дел по спорам, связанным с самовольным строительством, по отмененным и измененным гражданским делам указанной категории за период с 2023 года по 2025 год.

Предметом исследования выступают судебные акты Сорочинского районного суда Оренбургской области, вынесенные в период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2025 года включительно. Исследование проведено путем последовательного изучения статистических данных, а также дел, относящихся к указанной категории, рассмотренных в исследуемом временном периоде.

Целью данного обобщения является установление общего количества рассмотренных дел, результатов, качества их рассмотрения, изучение практики применения норм материального права при разрешении споров данной категории дел.

**Статистические данные**

По данным статистической отчетности за исследуемый период (с 01.01.2023 г. по 31.12.2025 г.) Сорочинским районным судом Оренбургской области рассмотрено 3 гражданских дела указанной категории. Из них:

- в 1 случае производство по делу прекращено, в связи с отказом истца от исковых требований (№2-1001/2023);
- 1 дело с вынесением решения (№2-56/2025);
- в 1 случае производство по делу прекращено, в связи с заключением мирового соглашения (№2-38/2025).

**Субъектный состав**

Исследуя субъектный состав правоотношений по указанным гражданским делам, следует отметить, что в качестве истцов и ответчиков по всем делам выступали физические лица.

**Определение подведомственности и подсудности**

При принятии исковых заявлений и рассмотрении гражданских дел изучаемой категории у суда проблемных вопросов и сомнений, связанных с определением подведомственности, а также подсудности дел, не возникало.

**Анализ вынесенного Сорочинским районным судом решения**

Как было указано выше, за анализируемый период Сорочинским районным судом Оренбургской области по существу рассмотрено одно гражданское дело по спорам, связанным с самовольными постройками.

Ф.Н. заявляла требования к С.С. и С.В., а именно просила суд обязать ответчиков привести жилое помещение квартиры №2 и №1 в состояние, которое имело место при строительстве дома, снести возведенную веранду и все пристройки, описанные в заключении эксперта от 2024 года, а также летнюю кухню, осуществив их полный демонтаж, в том числе, освободив и земельный участок как от самих незаконно возведенных строений, так и фундамента, заложенного под этими строениями.

В свою очередь С.С. и С.В. обратились в суд с встречным иском к Ф.Н., в котором просили не чинить препятствия в пользовании земельным участком и обязать Ф.Н. снести возведенную ею веранду, освободив земельный участок от самовольной постройки и фундамента под ней, запретить пользоваться сливными ямами, демонтировав выгребные ямы для слива канализации, привести в соответствие с требованиями СП 402.1325800.2018 здания жилые, правила проектирования систем газопотребления, с нормами и правилами установку коаксиального дымохода от газового оборудования квартиры №3, обязав Ф.Н. вывести над кровлей многоквартирного жилого дома дымовой канал от бытового газоиспользующего оборудования квартиры №3 (Ф.Н.), исключив угрозу жизни и здоровья их семьи.

Решением Сорочинского районного суда от 12.11.2025 года иски Ф.Н. и встречные иски С.В. и С.С. удовлетворены частично.

При вынесении решения по данному гражданскому делу суд руководствовался положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что объект недвижимости находящийся в пользовании С.С. и С.В. представляет собой одну квартиру, образованную из двух ранее существовавших, при этом изменено место входа в жилой дом, практически полностью демонтированы все перегородки внутри дома, то есть квартиры, с характеристиками указанными в техническом паспорте, фактически не существуют.

Кроме того, из заключения эксперта от 2024 г. следует, что к дому, находящемуся в пользовании С.С. и С.В. в 2022 году пристроено помещение веранды площадью 9,4 кв.м. Также эксперт указал, что площадь квартиры №2, изначально представленной С.С. была увеличена за счет присоединения квартиры №1, строительства пристроя, а также площади веранды. Образование нового объекта недвижимости произошло в результате проведенной им реконструкции на которую не получалось соответствующее разрешение, как и соответствующее согласие Ф.Н. на ее проведение.

Суд пришел к выводу о том, что С.С. и С.В. без соблюдения предусмотренной законом процедуры занято для личных нужд общее имущество собственников многоквартирного жилого дома, в частности земельный участок и фасадная часть (общая стена) многоквартирного дома (квартиры №1 и №2), что, с учетом незаконной реконструкции, свидетельствует о злоупотреблении ответчиками своими правами, что привело к нарушению прав собственника квартиры №3 Ф.Н. одновременно судом отказано в удовлетворении требований в части обязания ответчиков привести жилые помещения №1 и №2, в состояние, которое имело место при строительстве дома, так как судом не установлено обстоятельство, подтверждающих доводы Ф.Н. в части того, что проведенная ответчиками внутренняя перепланировка путем объединения квартир №1 и №2 нарушает ее права, как собственника квартиры №3. Суд обязал С.В. и С.С. своими силами и за счет собственных средств произвести демонтаж пристроя и веранды.

Разрешая встречные исковые требования С.С. и С.В. судом установлено, что в пределах земельного участка напротив квартиры №3 расположены два накопителя сточных вод, которые предназначены для обеспечения сбора, хранения с возможностью транспортировки сточных вод после использования в бытовой и производственной деятельности людей, проживающих в квартире №3 принадлежащей Ф.Н., в квартире №3 имеется веранда, и коаксиальный дымоход от газового оборудования, который выведен в сторону домовладения С.С. и С.В. Судом по делу была проведена судебная строительно – техническая экспертиза.

Суд, проанализировав заключение эксперта, а также дополнительные пояснения эксперта, данные в ходе судебного разбирательства пришел к выводу, что не имеется оснований для удовлетворения требований С.С. и С.В. об обязанности Ф.Н. демонтировать веранду и выгребную яму оборудованную из бетонных колец и обозначенную как накопитель сточных вод №2. Также по аналогичным основаниям, изложенным в заключении эксперта, суд не нашел оснований к возложению на Ф.Н. обязанности снести существующую к ее квартире веранду, поскольку из технической инвентаризации строений за 1994 год на плане веранда (сени) к квартире №3 уже существовала.

### **Результаты обжалования решений в вышестоящие инстанции**

В настоящее время вынесенное решение по анализируемой категории, не вступило в законную силу, в связи с поступившей 29.12.2025г. апелляционной жалобой.

Подводя итог проведенному анализу рассмотрения Сорочинским районным судом Оренбургской области гражданских дел, по спорам, связанным с самовольным строительством за период с 2023 года по 2025 год, можно сделать вывод о том, что в настоящее время у судей Сорочинского районного суда Оренбургской области проблемных вопросов, требующих разъяснения при разрешении указанных споров, не возникает.