

СПРАВКА

Об изучении судебной практики по гражданским делам по спорам, связанным с самовольным строительством за период 2023 – 2025 г.г.

1. За период 2023-2025 г.г. судьями Волжского районного суда г. Саратова окончено 23 гражданских дела по спорам, связанным с самовольным строительством (в 2023 году – 3 дела, в 2024 году – 9 дел, в 2025 году – 11 дел), из них вынесены решения об удовлетворении заявленных исковых требований, в том числе о частичном удовлетворении требований по 10 делам (в 2023 году - 1, в 2024 году – 6, в 2025 году - 3), об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований по 10 делам (в 2023 году – 2, в 2024 году – 2, в 2025 году – 6), 2 гражданских дела отставлены без рассмотрения (в 2025 году), 1 гражданское дело направлено по подсудности (в 2024 году).

В апелляционном порядке обжаловано 17 решений районного суда (в 2023 году – 3, в 2024 году – 6, в 2025 году - 8), из которых оставлены без изменения по 13 делам (в 2023 году - 3, в 2024 году – 3, в 2025 году - 7), отменены с вынесением нового решения по 3 делам (в 2023 году – 0, в 2024 году – 2, в 2025 году - 1), изменено 1 решение (2024 год).

В кассационном порядке обжаловано 14 судебных актов (в 2023 году – 3, в 2024 году - 3, в 2025 году - 8), из которых судебные акты оставлены без изменения по 9 делам (2023 году – 3, в 2024 году – 2, в 2025 году - 4), отменено с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции 2 судебных акта (2025 год).

По делам по спорам о признании права собственности на самовольные строения судьями Волжского районного суда г. Саратова окончено 7 дел (в 2023 году – 2 дела, в 2024 году – 3 дела, в 2025 году - 2 дела), из них вынесены решения об удовлетворении заявленных исковых требований, в том числе о частичном удовлетворении требований по 4 делам (в 2023 году - 0, в 2024 году – 3, 2025 год - 1), об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований по 3 делам (2023 год – 2, 2024 год – 0, 2025 год – 1).

В апелляционном порядке обжаловано 5 решений районного суда (в 2023 году – 2, в 2024 году – 2, в 2025 году - 1), из которых оставлены без изменения по 4 делам (в 2023 году - 2, в 2024 году – 2, в 2025 году - 0), отменены с вынесением нового решения по 1 делу (в 2023 году – 0, в 2024 году – 0, 2025 году - 1).

В кассационном порядке обжаловано 3 судебных акта (в 2023 году – 2, в 2024 году 0, в 2025 году - 1), из которых судебные акты оставлены без изменения по 2 делам (2023 году – 2, в 2024 году – 0, в 2025 году - 0), отменено с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции 1 судебный акт (2025 год).

По делам по спорам о сносе самовольных строений судьями Волжского районного суда г. Саратова окончено 16 дел (в 2023 году – 1 дело, в 2024 году – 6 дел, в 2025 году - 9 дел), из них вынесены решения об удовлетворении заявленных исковых требований, в том числе о частичном удовлетворении требований по 6 делам (в 2023 году - 1, в 2024 году – 3, 2025 год - 2), об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований по 7 делам (2023 год – 0, 2024 год – 2, 2025 год – 5), направлено по подсудности 1 дело (2024 год), оставлено без рассмотрения 2 дела (2025 год).

В апелляционном порядке обжаловано 12 решений районного суда (в 2023 году – 1, в 2024 году – 4, в 2025 году – 7), из которых решения суда оставлены без изменения по 10 делам (в 2023 году – 1, в 2024 году – 2, в 2025 году – 7), отменены с вынесением нового решения по 2 делам (в 2023 году – 0, в 2024 году – 2, в 2025 году – 0).

В кассационном порядке обжаловано 11 судебных актов (в 2023 году – 1, в 2024 году – 3, в 2025 году – 7), судебные акты оставлены без изменения по 7 делам (2023 году – 1, в 2024 году – 2, в 2025 году – 4), отменен с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции 1 судебный акт (2025 год), 3 находятся на рассмотрении (1 – 2024 год, 2 – 2025 год).

2. Гражданские дела о признании права собственности на самовольные строения, либо об их сносе, которые были возведены до 01 января 1995 года, судьями Волжского районного суда г. Саратова не рассматривались.

3. Гражданские дела в отношении линейных объектов недвижимости, судьями районного суда не рассматривались.

4. Судьями Волжского районного суда г. Саратова рассматривались споры о сносе самовольных строений, право собственности на которые было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Гражданское дело № 2-1635/2025 по иску администрации муниципального образования «Город Саратов» к Рахметову Рашиту Рашитовичу о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности, признании договора аренды недействительным, демонтаже постройки.

Истец обратился в суд с вышеуказанным иском к ответчику, ссылаясь на то, что по результатам проведенного выездного обследования земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Григорьева Е.Ф., д.30 К было установлено размещение на данном земельном участке нежилого одноэтажного здания и информационной вывеской «Овощи Фрукты».

Данный земельный участок с кадастровым номером 64:48:010327:6 с видом разрешенного использования «для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», был предоставлен Рахметову Р.Р. на праве аренды по договору аренды земельного участка № А-13-1Ф-1 от 09 января 2013 года. Расположенное на данном земельном участке строение зарегистрировано в ЕГРН как нежилое одноэтажное здание площадью 20,2 кв.м. с кадастровым номером 64:48:010327:830, и принадлежит на праве собственности Рахметову Р.Р.

Как установлено в ходе выездного обследования нежилое одноэтажное здание с информационной вывеской «Овощи и фрукты» и часть входной группы (крыльца) расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 64:48:010327:6 (площадью 22,1 кв.м), часть входной группы (крыльца) на землях, государственная собственность на которые не разграничена (площадью 0,4 кв.м). Сведения о наличии правоустанавливающих документов на земельный участок, используемый за границами земельного участка с кадастровым номером 64:48:010327:6, отсутствуют.

В обоснование уточненных требований администрацией муниципального образования «Город Саратов» указано на то, что спорное строение не является объектом капитального строительства, вследствие чего ответчик не имел право на приобретение в аренду земельного участка.

Истец, с учетом уточнения иска просил признать отсутствующим зарегистрированное право собственности Рахметова Р.Р. на нежилое одноэтажное здание площадью 20,2 кв.м. с кадастровым номером 64:48:010327:830, расположенное

по адресу: г. Саратов, ул. им. Григорьева Е.Ф., д. №30 К, признать недействительным в силу ничтожности договор № А-13-1Ф-1 от 09 января 2013 года аренды земельного участка с кадастровым номером 64:48:010327:6, заключенный комитетом по управлению имуществом города Саратова с Рахметовым Р.Р., обязать ответчика осуществить демонтаж самовольно возведенного нестационарного объекта, а также взыскать с ответчика судебную неустойку в случае неисполнения решения суда.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 23 декабря 2024 года исковые требования администрации муниципального образования «Город Саратов» удовлетворены частично.

Признан недействительным (ничтожным) договор № А-13-1Ф-1 от 09 января 2013 года аренды земельного участка с кадастровым номером 64:48:010327:6, заключенный между комитетом по управлению имуществом города Саратова и Рахметовым Рашитом Рашитовичем.

Применены последствия недействительности сделки:

- на Рахметова Рашита Рашитовича, возложена обязанность возвратить администрации муниципального образования «Город Саратов» земельный участок с кадастровым номером 64:48:010327:6, площадью 41 кв.м, расположенный по адресу: г. Саратов, ул. им. Григорьева Е.Ф., д. 30К;

- на Рахметова Рашита Рашитовича, возложена обязанность осуществить демонтаж нестационарного объекта площадью 20,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Григорьева Е.Ф., д. № 30 К в течение двух месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

С Рахметова Рашита Рашитовича, в пользу администрации муниципального образования «Город Саратов» взыскана судебная неустойка в размере 100 рублей за каждый день просрочки неисполнения обязательства по демонтажу нестационарного объекта, установленной решением суда, начиная с первого дня, следующего за последним днем установленным решением суда для исполнения обязательства в натуре и по день фактического исполнения решения суда.

В остальной части в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 29 мая 2025 года решение Волжского районного суда г. Саратова от 23 декабря 2024 года отменено. Принято по делу новое решение, которым исковые требования администрации муниципального образования «Город Саратов» удовлетворены. Признано отсутствующим зарегистрированное в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество право собственности Рахметова Р.Р. на объект недвижимости одноэтажное нежилое здание, площадью 22,2 кв.м. Признан недействительным (ничтожным) договор от 9 января 2013 года аренды земельного участка, заключенный между комитетом по управлению имуществом города Саратова и Рахметовым Р.Р. Применены последствия недействительности сделки. На Рахметова Р.Р. возложена обязанность возвратить администрации муниципального образования «Город Саратов» земельный участок площадью 41 кв.м, а также осуществить демонтаж нестационарного объекта площадью 20,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Саратов, Григорьева д. 30К в течение двух месяцев со дня вынесения апелляционного определения. С Рахметова Р.Р. в пользу администрации муниципального образования «Город Саратов» взыскана судебная неустойка в размере 100 рублей за каждый день просрочки неисполнения обязательства по демонтажу нестационарного объекта, установленного

апелляционным определением, по день фактического исполнения решения суда. В остальной части в удовлетворении исковых требований отказано.

Разрешая заявленные исковые требования по правилам суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 109, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», установив, что спорный объект, сведения о котором как об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости, не отвечает признакам капитального строения, в связи с чем пришел к выводу, что правовые основания для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними права собственности на объект некапитального строения отсутствуют, что послужило основанием для удовлетворения исковых требований о признании зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество права собственности ответчика на торговый павильон отсутствующим.

Руководствуясь положениями статей 1, 8, 166, 167, 168, 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 39.2, 39.3, 39.20, 62 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в пунктах 29, 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 109, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», установив, что ввиду того, что спорный объект не является объектом недвижимости, предусмотренных законом оснований для предоставления ответчику в аренду земельного участка, на котором он расположен, не имелось, пришел к выводу, что право аренды Рахметова Р.Р. на спорный земельный участок подлежит прекращению с возложением на ответчика обязанности демонтажа постройки и возвращении администрации муниципального образования «Город Саратов» данного земельного участка, установив срок исполнения решения суда – в течение двух месяцев со дня вступления его в законную силу и взыскав судебную неустойку в размере 100 руб. за каждый день просрочки исполнения обязательства по демонтажу нестационарного объекта.

Определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2025 года апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 29 мая 2025 года оставлено без изменения.

5. Судьями районного суда рассматривались гражданские дела по искам, предъявленным в порядке ст. 222 ГК РФ в отношении объектов, не являющихся недвижимостью.

Гражданское дело №2-1046/2024 по иску администрации муниципального образования «Город Саратов» к Ходжейсе В.В. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, сносе самовольных построек, взыскании неустойки.

Истец обратился в суд с вышеуказанным иском к ответчику об устранении препятствий в пользовании земельным участком, сносе самовольных построек, ссылаясь на то, что земельный участок с кадастровым номером 64:48:040306:52, площадью 802 +/- 10 кв. м, с видом разрешенного использования: ведение огородничества, расположенный по адресу: город Саратов, ул. 2-й Лагерный проезд

б/н, был предоставлен Ходжейсе В.В. по договору аренды от 24 сентября 2018 года сроком на 3 года. Комитетом муниципального контроля администрации муниципального образования «Город Саратов» 24 января 2024 года был проведен осмотр указанного земельного участка с применением геодезического спутникового оборудования, в результате которого установлено, что спорный участок частично огорожен металлическим забором, на нем расположен металлический гараж с металлическим строением. В комитете муниципального контроля сведения о наличии правоустанавливающих документов, а также разрешений на строительство данных объектов отсутствуют. Согласно п. 5.3 договора аренды земельного участка при прекращении договора арендатор обязан возвратить по акту приема-передачи арендодателю участок в течение 5 дней с даты окончания действия договора в том состоянии, в котором он его получил, провести работы по благоустройству территории за счет собственных средств. Таким образом, металлический гараж с металлическим строением и металлический забор, расположенные на земельном участке с вышеуказанным кадастровым номером, подлежат сносу. 22 июня 2023 года администрация муниципального образования «Город Саратов» направила в адрес Ходжейсы В.В. уведомление о расторжении договора аренды земельного участка с приложением акта приема-передачи. Ответа на уведомление от ответчика не последовало. Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с указанным иском.

Разрешая спор, руководствуясь ст. ст. 234, 301, 304 ГК РФ, ст. ст. 3, 60, 76 ЗК РФ, разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 20 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», суд первой инстанции исходил из того, что спорный земельный участок ранее был предоставлен Цепцуре Д.В., что влечет для третьего лица Ходжейса Н.Д., являющейся единственным наследником Цепцуры Д.В., юридические последствия в виде признания за ней права собственности на участок, в связи с чем пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных исковых требований, поскольку требования администрации муниципального образования «Город Саратов» нарушают права третьих лиц.

Апелляционным определением судебной коллегией Саратовского областного суда от 9 октября 2024 года решение Волжского районного суда города Саратова от 25 апреля 2024 года отменено. Принято по делу новое решение, которым исковые требования администрации муниципального образования «Город Саратов» к Ходжейсе В.В. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, взыскании неустойки удовлетворены частично.

На Ходжейсу В.В. возложена обязанность в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу произвести снос металлического гаража с металлическим строением, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 64:48:040306:52; в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу произвести демонтаж металлического забора, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 64:48:040306:52.

В доход бюджета муниципального образования «Город Саратов» с Ходжейсы В.В. взыскана государственная пошлина в размере 300 руб.

В пользу администрации муниципального образования «Город Саратов» с Ходжейсы В.В. взыскана судебная неустойка в размере 200 руб. за каждый день неисполнения вступившего в законную силу решения суда, начиная со дня,

следующего за днем, установленным судом для добровольного исполнения решения суда, и по день фактического исполнения решения суда.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции исходил из того, что по условиям договора аренды № АР-18-595/ф-4 на Ходжейсу В.В. была возложена обязанность после окончания срока действия договора возвратить земельный участок в том состоянии, в котором он его получил, в связи с чем судебная коллегия пришла к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения исковых требований, и возложении на ответчика обязанности устранить препятствия в пользовании вышеуказанным земельным участком, путем сноса металлического гаража с металлическим строением и демонтажа металлического забора.

6. Случаев признания объекта недвижимости самовольной постройкой в случае использования не по целевому назначению строения, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, в Волжском районном суде г. Саратова не имелось.

7. Случаев отказа в удовлетворении требований о сносе самовольной постройки в случае признания ее таковой при наличии обстоятельств, которые не свидетельствовали бы о необходимости применения данной меры гражданско-правовой ответственности, в Волжском районном суде г. Саратова не имелось.

8. Случаев рассмотрения требований о сносе самовольной постройки, возведенной на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем спорного объекта, в районном суде не имелось.

9. В Волжском районном суде г. Саратова случаев отказа в удовлетворении требований о сносе самовольной постройки по причине отсутствия у истца материально-правового интереса в предъявлении соответствующего требования, не имелось.

10. Решения об отказе в удовлетворении требований о сносе самовольной постройки, в связи с пропуском срока исковой давности, судьями районного суда не выносились.

11. Случаев оспаривания решений органов местного самоуправления о сносе самовольной постройки, принятых в порядке п. 4 ст. 222 ГК РФ не имелось.

Вопросов при рассмотрении дел указанной категории у судей районного суда не возникало.

Волжский районный суд г. Саратова
21.01.2026