+7 (499) 390-60-21
labprav.ru/t/202
Telegram @sudimsyabot

НЕДВИЖИМОСТЬ И СДЕЛКИ · САМОЗАХВАТ ЗЕМЛИ

Сосед захватил часть участка: жалоба в Росреестр и иск в суд

ЗК РФ ст. 39.28, 39.29, 60, 71, 72, 76 · ГК РФ ст. 208, 304 · КоАП РФ ст. 7.1, 28.1 · Закон № 248-ФЗ ст. 57, 66 · Закон № 59-ФЗ · ПП РФ № 1081 от 30.06.2021 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Росреестр может оштрафовать соседа по ст. 7.1 КоАП и выдать предписание. Забор не перенесёт и постройку не снесёт — это делает только суд. Поэтому сначала докажите границы, потом жалуйтесь и готовьте иск.

Шаг 1. Докажите границы

! **Границы есть в ЕГРН только после межевания** — ВЫПИСКА ЕГРН

Закажите выписку. Нет координат границ — сначала межевание. Иначе жалоба и иск упрутся в «границы не установлены».

✓ **Вынос границ в натуру** — АКТ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

Инженер ставит точки на местности и составляет акт. Именно акт, а не фото, доказывает, что забор зашёл на ваш участок.

Сосед может отмежеваться первым и внести свою границу в ЕГРН. Тогда спорить придётся с реестром. Не подписывайте его акт согласования границ. На извещения о межевании, в том числе в газете, отвечайте письменными возражениями кадастровому инженеру.

Шаг 2. Жалоба

ЧЬЯ ЗЕМЛЯ	КУДА ЖАЛОВАТЬСЯ
Ваш участок или земля в частной собственности	Управление Росреестра по региону — через Госуслуги, сайт или почтой
Городская земля в Москве	Госинспекция по недвижимости
Муниципальная земля в области	Муниципальный земельный контроль администрации округа

МФЦ такие жалобы не принимает. Ответ на обращение — 30 дней (закон № 59-ФЗ).

В Управление Росреестра по _____
от _____ (ФИО), адрес
_____, телефон _____

Обращение о самовольном занятии земельного участка

Я собственник участка с кадастровым номером _____ по адресу _____. Собственник соседнего участка _____ установил _____ (забор, постройку), который заходит на мой участок на ____ м. Это подтверждает акт выноса границ от _____.

Прошу: провести контрольное (надзорное) мероприятие; при подтверждении нарушения возбудить дело по ст. 7.1 КоАП РФ; выдать нарушителю предписание об освобождении участка; направить мне копию акта по итогам мероприятия.

Приложения: выписка ЕГРН, акт выноса границ, схема, фото.

Дата _____ Подпись _____

Чего ждать от жалобы

! **Проверки и штрафа может не быть** — СТ. 57, 66 248-ФЗ

Внеплановую проверку по жалобе согласуют с прокуратурой. Чаще приходит выездное обследование и предостережение. Штраф — только после мероприятия с участием нарушителя (ч. 3.1 ст. 28.1 КоАП).

✓ **Акт обследования пригодится в суде** — ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

Просите копию. Это второе доказательство после акта инженера.

Шаг 3. Иск

1. **Иск об устранении препятствий**
   Перенести забор, снести постройку на вашей земле (ст. 304 ГК, ст. 60, 76 ЗК). В районный суд по месту участка.
2. **Землеустроительная экспертиза**
   Просите суд её назначить. Она определит, где граница и насколько её нарушили.
3. **Давность не ограничивает**
   На такие требования исковая давность не распространяется (ст. 208 ГК). Но чем дольше ждёте, тем выше риск, что сосед первым внесёт свою границу в ЕГРН.

Если захватили муниципальную землю

Жаловаться может любой. Но исход не обязательно снос: сосед может оформить прилегающую землю перераспределением без торгов (ст. 39.28–39.29 ЗК).

Чего не делать

- ✕ Не жалуйтесь без межевания и акта выноса границ.
- ✕ Не подписывайте соседский акт согласования границ, если не согласны.
- ✕ Не сносите чужой забор сами.
- ✕ Не ждите, что Росреестр перенесёт забор, — для этого нужен суд.

КОДОВОЕ СЛОВО

самозахват

Напишите его боту **@sudimsyabot** — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.
Телефон **+7 (499) 390-60-21** · labprav.ru/t/202

Забор соседа зашёл на ваш участок? Пришлите в Telegram @sudimsyabot выписку ЕГРН и фото забора — скажем, хватает ли документов для жалобы и иска и с чего начать.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону +7 (499) 390-60-21.