



## НЕДВИЖИМОСТЬ И СДЕЛКИ · ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ

# Сосед залез на ваш участок: как доказать границу и вернуть землю

ЗК РФ ст. 60, 64, 76 · ГК РФ ст. 208, 222, 304 · Закон № 218-ФЗ ст. 22, 43, 61 · Закон № 221-ФЗ ст. 29, 39, 40 · ГПК РФ ст. 30, 69, 98 · КоАП РФ ст. 7.1 · Постановления Пленума ВС РФ № 10/22 от 29.04.2010 и № 44 от 12.12.2023 · Актуально на октябрь 2026

**Как пользоваться этим листом**

Первым делом закажите выписки ЕГРН на свой и соседский участок. От того, есть ли в них границы, зависит, что заказывать у кадастрового инженера и что просить в суде. Претензия соседу не обязательна — можно сразу в суд.

## Три случая — три пути

**✓ Границы установлены у обоих участков****В ЕГРН ЕСТЬ КООРДИНАТЫ**

Межевание не нужно. Заказывайте вынос границ в натуру (акт выноса) и заключение кадастрового инженера со схемой: где забор, а где граница по ЕГРН. Иск — перенести забор, освободить участок.

**✓ Границы не установлены****СТ. 22, Ч. 1.1 СТ. 43 218-ФЗ**

Нужно межевание (уточнение границ) с актом согласования. Если в документах координат нет, границу определяют по фактической, которая стоит 15 лет и больше. «Так всегда было» здесь — довод по закону.

**! Координаты есть, но участки накладываются****СТ. 61 218-ФЗ**

Это реестровая ошибка. Иск об её исправлении, а не о переносе забора.

## Пошагово

**1 Кадастровый инженер**

Он, а не геодезист, делает межевой план, вынос границ и заключение (ст. 29 221-ФЗ). «Технический план» — документ для зданий, по участку его не заказывают.

**2 Сосед не подписывает акт согласования**

Его возражения вносят в акт (ст. 39–40 221-ФЗ). Спор решает суд (ст. 64 ЗК). Самовольно занятую землю возвращают без возмещения затрат соседа (ст. 76 ЗК).

**3 Заявление в Росреестр — параллельно**

О самовольном занятии участка (ст. 7.1 КоАП). Соседу грозит штраф. Иск это не заменяет.

#### 4 Иск в суд

Районный суд по месту нахождения участка (ст. 30 ГПК). Просите устранить препятствия и освободить участок или перенести забор (ст. 304 ГК, ст. 60 ЗК), а также установить границу или исправить реестровую ошибку.

### Что знать о суде

#### ✓ Давность не мешает

СТ. 208 ГК

Требование убрать забор или постройку с вашей земли можно заявить в любое время.

#### ✓ Будет землеустроительная экспертиза

СТ. 98 ГПК

Суд назначает её почти всегда. Платит заявитель вперёд, потом расходы взыскивают с проигравшего. Закладывайте деньги заранее.

#### ! Снос дома могут не присудить

ПЛЕНУМ № 44

Если на вашу землю зашёл угол дома, суд может счесть снос несоразмерным. Заявите запасной вариант: перенос забора по кадастру, компенсация, перераспределение земли.

### Что собрать

- Выписки ЕГРН на оба участка.
- Заключение кадастрового инженера со схемой наложения, акт выноса границ или межевой план.
- Старые планы и договоры, где показана граница; фото забора и построек с датой.
- Имена и телефоны соседей, которые помнят, где стоял забор: их вызывают в суд как свидетелей (ст. 69 ГПК). Подписи на бумаге суд не примет вместо допроса.

#### Чего не делать

- ✗ Не сносите забор соседа сами — это самоуправство.
- ✗ Не соглашайтесь «на словах» и не подписывайте акт согласования, если граница не ваша.
- ✗ Не заказывайте межевание, если границы уже в ЕГРН, — нужен вынос в натуру.

КОДОВОЕ СЛОВО

участок

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

**Сосед перенёс забор или строит на вашей земле?** Пришлите в Telegram @labpravabot выписки ЕГРН на оба участка и фото забора — скажем, какой у вас случай и что заказывать у кадастрового инженера.

**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.