

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

Самовольное занятие части земельного участка бетонной лестницей, конструктивно связанной со зданием соседа: квалификация, способы защиты, компетенция органов

1. Краткая постановка вопроса

Собственник земельного участка обнаружил, что сосед возвел бетонную лестницу, обеспечивающую доступ в принадлежащее соседу здание, причем часть лестницы (по утверждению заявителя) расположена в границах участка заявителя. Сосед на устные протесты не реагирует. Обращение к участковому уполномоченному полиции результата не дало: сотрудник указал на отсутствие компетенции. Требуется определить: (1) как квалифицировать лестницу — самовольная постройка по ст. 222 ГК РФ, часть здания либо некапитальное сооружение (элемент благоустройства); (2) какой способ защиты права выбрать — негаторный иск, иск о сносе самовольной постройки, иск об установлении (уточнении) границ, иск о взыскании платы за пользование; (3) какие органы публичной власти правомочны реагировать на обращение и возможна ли административная ответственность соседа по ст. 7.1 КоАП РФ; (4) как выстроить последовательность действий с минимальным конфликтом.

Разбор построен по принципу «все существенные версии — отдельно, каждая со своим обоснованием». Отдельно оговорено, что часть нормативных текстов в справочных правовых системах отображается в неактуальных редакциях (в частности, ст. 7.1 КоАП РФ в редакции с «минимальными размерами оплаты труда» и ст. 222 ГК РФ в редакции до Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ) — ниже применяются действующие редакции, а расхождения оговариваются.

2. Исходные обстоятельства, которые необходимо зафиксировать до любых действий

От квалификации зависит и способ защиты, и компетентный орган, поэтому предварительно нужно документально установить пять фактических параметров.

2.1. Титул и границы. Правоустанавливающие документы на участок, выписка из ЕГРН. Ключевой вопрос: **установлены ли границы участка в ЕГРН** (ст. 8, ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если границы не установлены либо в сведениях ЕГРН реестровая ошибка — сначала потребуется кадастровый учет в связи с уточнением границ (ст. 61 Закона № 218-ФЗ), иначе требование о демонтаже будет доказательственно «плавать».

2.2. Фактическое наложение. Заключение кадастрового инженера о пересечении фактических границ лестницы с границами участка по ЕГРН, фото- и видеофиксация с привязкой к реперным точкам, акт осмотра с участием незаинтересованных лиц.

2.3. Статус лестницы. Материал, наличие фундамента, заглубление, связь с конструкциями здания, наличие/отсутствие деформационных швов, возможность демонтажа без повреждения здания. Это предмет строительно-технического заключения.

2.4. Статус здания соседа. Сведения ЕГРН (назначение, площадь, год постройки, наличие сведений о реконструкции), наличие разрешения на строительство/уведомления в порядке ст. 51.1 ГрК РФ, отступы от границ (ПЗЗ, ст. 51.1, 55.32 ГрК РФ).

2.5. Надлежащий ответчик. Собственник здания; если сосед — арендатор/пользователь, соответчиком (или единственным ответчиком по негаторному иску о демонтаже) выступает лицо, фактически создающее препятствия, — п. 45–47 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22.

3. Раздел I. Правовая квалификация бетонной лестницы

3.1. Версия 1: лестница — самостоятельная самовольная постройка (ст. 222 ГК РФ)

Обоснование. По п. 1 ст. 222 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, либо на участке, разрешенное использование которого не допускает строительства данного объекта, либо без необходимых согласований/разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Под версию подпадают случаи, когда лестница: (а) имеет собственный фундамент и заглублена в грунт; (б) перемещение невозможно без несоразмерного ущерба ее назначению; (в) возведена на чужом участке без согласия собственника и без оформления прав на участок.

Ограничения версии. Абзац второй п. 1 ст. 222 ГК РФ исключает самовольность, если собственник не знал и не мог знать об ограничениях использования участка (к заявителю не относится, но применим к соседу в его собственной защите). Кроме того, правоприменительная практика устойчиво исходит из того, что **элементы благоустройства, крыльцо, наружные лестницы, пандусы, отмостки самостоятельными объектами недвижимости не признаются**, если не имеют самостоятельного хозяйственного назначения и не могут использоваться отдельно от здания (правовая позиция, закрепленная в постановлении Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах применения судами норм о самовольных постройках», и ранее — в п. 22-29 постановления № 10/22 в неприменяемой ныне части).

Практический вывод по версии 1. Применяется, если заключением эксперта подтверждено: объект капитален, автономен, возведен на участке, права на который соседу не предоставлялись и не могли предоставляться. Тогда доступны: требование о сносе (демонтаже) с возложением расходов на ответчика, взыскание убытков (ст. 15, 1064 ГК РФ, ст. 62, 76 ЗК РФ), а также понуждение к приведению в соответствие с установленными требованиями (п. 3.2 ст. 222 ГК РФ, ст. 55.32 ГрК РФ).

3.2. Версия 2: лестница — часть здания, единый объект недвижимости

Обоснование. Если лестница жестко связана с несущими конструкциями, является эвакуационным выходом и технически неотделима, она следует судьбе здания (ст. 133, 135 ГК РФ — сложная вещь и принадлежность). Тогда она не может быть самостоятельным предметом сноса: демонтаж означает либо реконструкцию здания, либо приведение его в соответствие с установленными требованиями.

Последствия. Требование формулируется не как «снести объект», а как «устранить препятствия в пользовании участком путем демонтажа (переноса) части здания — наружной лестницы» либо «привести здание в соответствие с установленными требованиями» (ст. 222, 304 ГК РФ, ст. 55.32 ГрК РФ). Если реконструкция велась без разрешения/уведомления (ст. 51, 51.1 ГрК РФ) — возникает самостоятельный признак самовольности по п. 1 ст. 222 ГК РФ.

Практический вывод по версии 2. Наиболее вероятная версия в типичной ситуации «лестница к зданию». Позволяет требовать демонтажа именно занявшей участок части, не затрагивая здание в целом, и одновременно — взыскания платы за пользование частью участка.

3.3. Версия 3: лестница — некапитальное сооружение (элемент благоустройства)

Обоснование. Отсутствие фундамента, сборно-разборная конструкция, возможность переноса без ущерба зданию. Нормы ст. 222 ГК РФ к таким объектам не применяются — это подтверждается и структурой ст. 222 (речь только о зданиях, сооружениях, строениях), и практикой (п. 22–29 постановления № 10/22; постановление Пленума ВС РФ № 44).

Последствия. Единственный корректный инструмент — **негаторный иск** (ст. 304, 305 ГК РФ, ст. 60 ЗК РФ) с требованием о демонтаже/переносе и о приведении участка в прежнее состояние. Требование о «сносе самовольной постройки» здесь уязвимо: суд может отказать в квалификации, но не в защите права — при правильной формулировке требования (устранение препятствий) иск удовлетворяется.

Практический вывод по версии 3. Наименее конфликтная и наиболее быстрая в доказывании версия: не требуется устанавливать капитальность, достаточно доказать наложение на участок истца и создание препятствий.

3.4. Сводное сопоставление

Критерий	Версия 1 (самовольная постройка)	Версия 2 (часть здания)	Версия 3 (элемент благоустройства)
Основная норма	п. 1, 3.1, 3.2 ст. 222 ГК РФ; ст. 55.32 ГрК РФ	ст. 133, 135, 222, 304 ГК РФ	ст. 304, 305 ГК РФ; ст. 60 ЗК РФ
Ключевое доказательство	капитальность + отсутствие прав на участок	конструктивная связь с несущими элементами	отсутствие капитальности + факт наложения
Риск отказа	высокий при слабой экспертизе	средний (нужна строительная экспертиза)	низкий
Возможность «мягкого» урегулирования	сервитут/ аренда части участка	сервитут по ст. 274 ГК РФ	перенос + сервитут/ аренда
Административный ресурс	ст. 7.1 КоАП РФ, ст. 55.32 ГрК РФ	ст. 7.1, 9.5 КоАП РФ, ст. 55.32 ГрК РФ	ст. 7.1 КоАП РФ

4. Раздел II. Способы защиты: разбор по каждому иску

4.1. Негаторный иск (ст. 304, 305 ГК РФ, ст. 60 ЗК РФ) — базовый способ

Условия удовлетворения (п. 45–47 постановления № 10/22): истец — собственник или законный владелец; ответчик создает препятствия в пользовании; препятствия противоправны; истец не лишен владения в целом. Требование формулируется как «обязать ответчика устранить препятствия — демонтировать (перенести) бетонную лестницу, расположенную в границах участка с кадастровым номером ..., и привести участок в прежнее состояние».

Ключевое преимущество: **на негаторный иск исковая давность не распространяется** — ст. 208 ГК РФ, п. 49 постановления № 10/22. Это принципиально, если лестница возведена несколько лет назад.

Слабое место: если суд квалифицирует занятие части участка как **лишение владения частью участка**, спор переквалифицируется в виндикационный

(ст. 301, 302 ГК РФ) — и тогда трехлетний срок применяется. Позиции судов расходятся: часть практики исходит из того, что занятие части участка строением при сохранении владения участком в целом — негативная ситуация; другая часть — что утрата владения частью участка дает виндикационный иск. Для заявителя это означает: в исковом заявлении целесообразно формулировать требование через ст. 304 ГК РФ, а при возражении ответчика о пропуске давности — ссылаться на ст. 208 ГК РФ и п. 49 постановления № 10/22.

Практический вывод. Основной, наиболее «бесконфликтный» по форме и наиболее устойчивый по существу путь. Применим при любой из трех версий квалификации.

4.2. Иск о сносе самовольной постройки / приведении в соответствие (ст. 222 ГК РФ, ст. 55.32 ГрК РФ)

Когда применяется. Только при квалификации по версии 1 или 2. Публично-правовой механизм сноса (ст. 55.32 ГрК РФ) реализуется органом местного самоуправления в отношении построек, возведенных на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также в иных случаях, прямо предусмотренных законом; в отношении построек на **частном** участке заявителя этот механизм не «запускается» автоматически — инициировать снос вправе сам собственник участка через суд.

Практический вывод. Заявлять требование о сносе «в чистом виде» целесообразно как **альтернативное/совместное** с негативным (для страховки от перекалфикации). Формулировка: «обязать демонтировать; в случае невозможности демонтажа без несоразмерного ущерба зданию — привести лестницу в соответствие с установленными требованиями (перенести в границы участка ответчика)».

4.3. Иск об установлении (уточнении) границ / об исправлении реестровой ошибки

Основание: ст. 61 Закона № 218-ФЗ (реестровая ошибка), ст. 22 Закона № 218-ФЗ, ст. 39–43 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», а также ст. 42.1–42.9 Закона № 218-ФЗ о комплексных кадастровых работах.

Когда это первичный иск. Если границы участка заявителя не установлены, либо сведения ЕГРН содержат ошибку, либо наложение выявлено только по фактическому пользованию. Без установленных границ требование о демонтаже почти всегда проигрышно.

Практический вывод. Не самостоятельный способ защиты от лестницы, а **подготовительный шаг**, без которого остальные иски уязвимы. Может быть объединен с негаторным требованием в одном производстве (ст. 151 ГПК РФ).

4.4. Взыскание платы за пользование частью участка и убытков

Основание: ст. 1102, 1105 ГК РФ (неосновательное обогащение — плата за фактическое пользование частью участка по рыночной ставке аренды), ст. 15, 1064 ГК РФ, ст. 62, 76 ЗК РФ (возмещение вреда и убытков, включая упущенную выгоду).

Практический вывод. Это **вариант «мягкой» монетизации конфликта**: заявитель не требует сноса, а легализует пользование возмездно. Часто является наилучшим компромиссом: сосед сохраняет доступ в здание, заявитель получает плату. Возможен и как самостоятельный иск, и как «запасное» требование при риске отказа в демонтаже.

4.5. Сервитут или аренда части участка как способ сохранения лестницы

Разграничение активной стороны. По п. 1, 3 ст. 274 ГК РФ и ст. 23 ЗК РФ **требовать установления сервитута вправе собственник недвижимости, которому необходим доступ** (то есть сосед), а не собственник обременяемого участка. Собственник участка не обязан «предлагать» сервитут, но вправе согласиться на него. Сервитут устанавливается по соглашению, при споре — судом; собственник обремененного участка вправе требовать соразмерную плату (п. 5 ст. 274 ГК РФ).

Практический вывод. Наиболее вероятный сценарий мирного разрешения: письменное предложение соседу на выбор — (а) демонтаж/перенос за его счет в разумный срок, (б) заключение соглашения о сервитуте с платой, (в) договор аренды (безвозмездного пользования) части участка под лестницей. Срок в предложении — 30 календарных дней, с предупреждением об обращении в Росреестр/суд. Такой документ одновременно выполняет функцию досудебной претензии и доказательства добросовестности заявителя (ст. 10 ГК РФ).

4.6. Процессуальные детали

- **Подсудность:** негаторный иск и иск о правах на недвижимость — районный суд по месту нахождения объекта (ст. 24, ч. 1 ст. 30 ГПК РФ); споры о границах — также по правилам исключительной подсудности.
- **Госпошлина:** требование неимущественного характера — 3 000 руб. для физического лица (ст. 333.19 НК РФ в редакции Федерального закона от

08.08.2024 № 259-ФЗ); при имущественном требовании о взыскании платы — пропорционально цене иска.

- **Доказывание:** строительно-техническая экспертиза (капитальность, возможность демонтажа, соответствие нормативам), заключение кадастрового инженера (наложение), выписки ЕГРН, акты осмотра, переписка.
- **Исполнение:** в резолютивной части просить установить срок исполнения и судебную неустойку (ст. 206 ГПК РФ, ст. 308.3 ГК РФ, п. 28 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7).

5. Раздел III. Компетенция органов: куда обращаться

5.1. Почему участковый формально прав — и что он все же обязан сделать

Компетенция полиции ограничена ст. 2, 12, 13 Федерального закона от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции» и главой 23 КоАП РФ. Дела по ст. 7.1 КоАП РФ полицией **не рассматриваются** — они отнесены к компетенции органов государственного земельного надзора (ст. 23.21 КоАП РФ). Гражданско-правовой спор о границах и демонтаже полиция не разрешает.

Вместе с тем отказ от **приема и регистрации** обращения неправомерен: заявление подлежит регистрации в КУСП (приказ МВД России от 29.08.2014 № 736). Участковый обязан: принять заявление, провести проверку, при наличии признаков — составить протокол по ст. 19.1 КоАП РФ (самоуправство) либо ст. 7.17 КоАП РФ (уничтожение/повреждение чужого имущества, если повреждены забор, насаждения), при наличии признаков преступления — ст. 330 УК РФ (при существенном вреде), ст. 167 УК РФ. Практически: письменное заявление с просьбой зафиксировать факт и приобщить материалы; при отказе в регистрации — жалоба прокурору района или руководителю территориального органа МВД (ст. 124 УПК РФ по аналогии, ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»).

Вывод: участковый — не тот адресат. Он полезен только как «фиксатор» и на случай эскалации (повреждение имущества, самоуправство).

5.2. Муниципальный земельный контроль — приоритетный внесудебный адрес

Норма: ст. 72 ЗК РФ (в редакции Федерального закона от 26.12.2024 № 487-ФЗ), ст. 11 ЗК РФ, ст. 6 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (ранее — ст. 6 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ, сохраняющего силу в части, не противоречащей Закону № 248-ФЗ).

Существо: предмет муниципального земельного контроля — соблюдение обязательных требований к использованию и охране земель, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность (п. 2 ст. 72 ЗК РФ). Контроль осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с положением, утвержденным представительным органом МО (п. 1 ст. 72 ЗК РФ); в городах федерального значения полномочия осуществляются органами государственной власти субъекта (п. 3 ст. 72 ЗК РФ).

Механика: обращение в администрацию муниципального образования (отдел муниципального земельного контроля / земельных и имущественных отношений). Инспектор проводит мероприятие без взаимодействия (выездное обследование), при выявлении нарушения, за которое предусмотрена административная ответственность, составляет акт с указанием признаков нарушения и направляет копию акта в орган государственного земельного надзора, который в срок не позднее пяти рабочих дней принимает решение о возбуждении дела об административном правонарушении либо об отказе (п. 5–7 ст. 72 ЗК РФ в редакции, действовавшей до изменений 2024 года; в действующей редакции сохранен аналогичный механизм взаимодействия).

Что важно для заявителя: по результатам проверки выдается предписание об устранении нарушения; неисполнение предписания влечет ответственность по ст. 19.5 КоАП РФ. Это **самый эффективный «неконфликтный» рычаг**: конфликтует с соседом не заявитель, а муниципальный инспектор.

5.3. Государственный земельный надзор (Росреестр)

Норма: ст. 71 ЗК РФ; Положение о федеральном государственном земельном надзоре, утв. постановлением Правительства РФ от 30.06.2021 № 1081.

Существо: Росреестр и его территориальные органы — уполномоченный орган по ст. 23.21 КоАП РФ, то есть именно он рассматривает дела по ст. 7.1 КоАП РФ. Заявитель вправе обратиться через портал Росреестра либо в территориальное управление; срок рассмотрения обращения — 30 дней (ст. 12

Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»).

Практика: при отсутствии установленных границ и при отсутствии доказательств наложения Росреестр чаще всего отвечает отказом в проведении проверки по мотиву «наличие спора о праве». Поэтому обращение в Росреестр эффективно **после** получения заключения кадастрового инженера и (лучше) после установления границ.

5.4. Орган местного самоуправления в порядке ст. 55.32 ГрК РФ

Когда работает: если лестница — часть объекта капитального строительства, возведенного/реконструированного с нарушением (без разрешения, без уведомления по ст. 51.1 ГрК РФ, с отклонением от предельных параметров), орган МСУ вправе принять решение о сносе самовольной постройки или о приведении ее в соответствие с установленными требованиями (ст. 55.32 ГрК РФ). Обязанности лиц, указанных в ч. 6 ст. 55.32 ГрК РФ, — снести объект либо представить проектную документацию на реконструкцию в установленный срок (ч. 11 ст. 55.32 ГрК РФ).

Ограничение: механизм ст. 55.32 ГрК РФ в первую очередь рассчитан на постройки на государственных/муниципальных землях и на земли, государственная собственность на которые не разграничена; в отношении построек на частном участке заявителя он применяется ограниченно. Здесь важнее другой ресурс: **контроль за уведомительным порядком** (ст. 51.1 ГрК РФ) — если сосед подавал уведомление о планируемом строительстве/реконструкции, орган МСУ обязан проверить соответствие параметров и направить уведомление о несоответствии (ч. 10–15 ст. 51.1 ГрК РФ).

5.5. Прокуратура

Норма: ст. 10, 21, 26, 27 Федерального закона № 2202-1; ст. 45 ГПК РФ.

Существо: прокуратура не подменяет контролирующие органы и не разрешает гражданско-правовые споры, но: проверяет законность действий/бездействия органов МСУ и Росреестра, вносит представления, при наличии оснований обращается в суд в защиту интересов гражданина (ч. 1 ст. 45 ГПК РФ — по заявлению гражданина в случаях, когда он по уважительным причинам не может сам обратиться в суд; для дееспособного собственника это, как правило, не работает). **Практическая ценность** — жалоба прокурору на бездействие муниципального контроля/Росреестра при отсутствии ответа по существу.

5.6. Органы государственного строительного надзора

Когда: если здание соседа — объект, поднадзорный Госстройнадзору (ст. 54 ГрК РФ), и лестница возведена с отклонением от проектной документации. Состав — ст. 9.5 КоАП РФ (нарушение установленного порядка строительства, реконструкции), подведомственность — ст. 23.55 КоАП РФ. Для индивидуального жилищного строительства применяется уведомительный порядок (ст. 51.1 ГрК РФ), и надзорный ресурс ограничен, но обращение в орган архитектуры/градостроительства полезно для фиксации.

5.7. Административная ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ: возможность и границы

Действующая редакция (в ред. Федерального закона от 24.06.2025 № 184-ФЗ): самовольное занятие земельного участка или его части, в том числе использование участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством прав на него, влечет штраф, исчисляемый от кадастровой стоимости участка: для граждан — 1-1,5 % кадастровой стоимости, но не менее 5 000 руб.; для должностных лиц — 1,5-2 %, не менее 20 000 руб.; для юридических лиц — 2-3 %, не менее 100 000 руб.; если кадастровая стоимость не определена — фиксированные суммы (граждане 5 000-10 000 руб., должностные лица 20 000-50 000 руб., юридические лица 100 000-200 000 руб.). При занятии части участка штраф, рассчитываемый от кадастровой стоимости, исчисляется пропорционально площади занятой части (примечание 2 к ст. 7.1 КоАП РФ).

Субъект: сосед — как лицо, использующее часть участка без прав.

Орган: Росреестр (ст. 23.21 КоАП РФ); протоколы составляют должностные лица органов государственного земельного надзора (ст. 28.3 КоАП РФ), материалы муниципального контроля направляются в порядке п. 5-7 ст. 72 ЗК РФ.

Сроки: постановление не может быть вынесено по истечении сроков ст. 4.5 КоАП РФ; для длящихся правонарушений срок исчисляется со дня обнаружения (ч. 2 ст. 4.5 КоАП РФ). Самовольное занятие участка традиционно квалифицируется как длящееся правонарушение — это существенно, если лестница возведена давно. (Рекомендую при обращении прямо указывать на длящийся характер и дату обнаружения — это снимает наиболее частый довод об истечении срока.)

Ограничение по существу: если суд признает за соседом право ограниченного пользования (сервитут) либо стороны заключат соглашение, состав ст. 7.1 КоАП РФ исчезает. То есть административный путь и путь «мягкого

урегулирования» взаимно исключают друг друга — это нужно учитывать при выборе последовательности.

5.8. Сравнение каналов по эффективности

Канал	Срок реакции	Результат	Конфликтность
Претензия соседу	30 дней	фиксация добросовестности, шанс урегулирования	низкая
Муниципальный земельный контроль	30 дней + проверка	акт, предписание, материал в Росреестр	средняя
Росреестр (госземнадзор)	30 дней	протокол по ст. 7.1 КоАП, предписание	средняя
Орган МСУ по ст. 51.1, 55.32 ГрК РФ	30 дней	уведомление о несоответствии, решение о сносе (ограниченно)	средняя
Прокуратура	30 дней	представление, устранение бездействия органов	средняя
Суд (негаторный иск)	3–8 месяцев	обязание демонтировать + неустойка	высокая
Полиция (участковый)	3–10 дней	фиксация факта; протокол по ст. 19.1/7.17 КоАП — редко	низкая, результат минимальный

6. Раздел IV. Пошаговый алгоритм с минимальной конфликтностью

Шаг 1 (1-2 недели). Заказать выписку ЕГРН на свой участок и на участок соседа; при отсутствии установленных границ — заключить договор на кадастровые работы. Параллельно — фотофиксация, приглашение кадастрового инженера для заключения о наложении.

Шаг 2 (неделя). Письменная претензия соседу (заказным письмом с описью вложения и уведомлением, либо вручение под подпись с двумя свидетелями). Содержание: описание нарушения, ссылки на ст. 209, 261, 304 ГК РФ, ст. 40,

42, 60 ЗК РФ, три варианта урегулирования (демонтаж/перенос за его счет в 30 дней; сервитут по ст. 274 ГК РФ с платой; аренда части участка), предупреждение об обращении в муниципальный земельный контроль, Росреестр и суд. Это одновременно досудебный порядок и доказательство добросовестности (ст. 10 ГК РФ).

Шаг 3 (одновременно или через 30 дней). Обращение в администрацию МО — муниципальный земельный контроль (ст. 72 ЗК РФ) с приложением заключения кадастрового инженера и фотоматериалов. Просить: провести выездное обследование, составить акт, выдать предписание, направить материалы в орган государственного земельного надзора.

Шаг 4. Обращение в территориальное управление Росреестра (ст. 71 ЗК РФ, ст. 7.1, 23.21 КоАП РФ) — о привлечении к административной ответственности и выдаче предписания.

Шаг 5 (при бездействии). Жалоба прокурору района на бездействие органов муниципального контроля/Росреестра (ст. 10 Закона № 2202-1).

Шаг 6 (если шаги 2-5 не дали результата в течение 2-3 месяцев). Иск в районный суд: основное требование — негаторное (демонтаж/перенос, приведение участка в прежнее состояние, ст. 304 ГК РФ, ст. 60 ЗК РФ); альтернативные — о сносе самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ), об установлении границ/исправлении реестровой ошибки (ст. 61 Закона № 218-ФЗ), о взыскании неосновательного обогащения (ст. 1102, 1105 ГК РФ) и убытков (ст. 15, 1064 ГК РФ, ст. 62, 76 ЗК РФ). Ходатайствовать о строительно-технической экспертизе и о судебной неустойке (ст. 308.3 ГК РФ, ст. 206 ГПК РФ).

Параллельно (в любой момент). Предложение о медиации (Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ) — при принципиальном настрое «избежать конфликта» это реальный инструмент: медиативное соглашение может закрепить сервитут + плату + границы.

7. Практические выводы по каждой версии

По версии 1 (лестница — самовольная постройка). Требовать сноса в судебном порядке, одновременно обращаясь в Росреестр по ст. 7.1 КоАП РФ и в орган МСУ по ст. 55.32 ГрК РФ. Риск — необходимость доказать капитальность; при неудаче требования о сносе суд, как правило, переqualифицирует relation и обяжет устранить препятствия иным способом. Ключевое доказательство — строительно-техническая экспертиза.

По версии 2 (лестница — часть здания). Требовать демонтажа (переноса) именно занявшей участок части конструкции как устранения препятствий (ст. 304 ГК РФ) с альтернативой приведения в соответствие с установленными требованиями. Параллельно — проверка законности реконструкции через орган МСУ (ст. 51.1, 55.32 ГрК РФ). Наиболее реалистичный путь компромисса — сервитут по ст. 274 ГК РФ с соразмерной платой (п. 5 ст. 274 ГК РФ) или аренда части участка.

По версии 3 (лестница — некапитальное сооружение). Негаторный иск — единственный корректный инструмент; на него не распространяется исковая давность (ст. 208 ГК РФ, п. 49 постановления № 10/22). Административная ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ применима в полном объеме. Это самый быстрый и наименее конфликтный сценарий.

Общий вывод по обращению к участковому. Отказ обоснован по существу (ст. 23.21 КоАП РФ, ст. 2, 12, 13 Закона «О полиции»), но обращение не было бесполезным: оно создало первичную фиксацию. Дальнейшие адреса — муниципальный земельный контроль, Росреестр, прокуратура (при бездействии), суд.

О сроках. Негаторное требование — без ограничения давностью; виндикационное (если суд переqualифицирует) — 3 года (ст. 196, 200 ГК РФ); административная ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ — в пределах ст. 4.5 КоАП РФ с учетом длящегося характера нарушения. Поэтому затягивание выгодно соседу только по виндикационному сценарию — начинать с фиксации и претензии следует незамедлительно.

О рисках. Основные: (1) отсутствие установленных границ — иск «рассыпается»; (2) отсутствие доказательств наложения — то же; (3) встречный иск соседа об установлении сервитута (ст. 274 ГК РФ) — суд может его удовлетворить, обязав заявителя терпеть лестницу за плату; (4) при демонтаже лестницы как эвакуационного выхода — возможен отказ в иске по мотиву нарушения требований пожарной безопасности (ст. 89 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ) с заменой сноса на приведение в соответствие; (5) при несоблюдении досудебного порядка по имущественному требованию — оставление иска без рассмотрения (ст. 222 ГПК РФ) в части, где он обязателен.

8. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 10, 11, 12, 15, 133, 135, 196, 200, 208, 209, 261, 274, 301, 302, 304, 305, 308.3, 1102, 1105, 1064.
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 222 «Самовольная постройка» (в ред. Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ).
3. Земельный кодекс РФ: ст. 11, 23, 25, 26, 39.8, 40, 42, 60, 62, 70.1, 71, 72, 76.
4. Градостроительный кодекс РФ: ст. 51, 51.1, 54, 55.30–55.32.
5. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 4.5, 7.1 (в ред. Федерального закона от 24.06.2025 № 184-ФЗ), 7.17, 9.5, 19.1, 19.5, 23.3, 23.21, 23.55, 28.3.
6. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 22, 24, 30, 45, 131, 151, 206, 222.
7. Налоговый кодекс РФ, часть вторая: ст. 333.19 (в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ).
8. Уголовный кодекс РФ: ст. 167, 330.
9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 8, 22, 42.1–42.9, 61.
10. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»: ст. 39–43.
11. Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 19.
12. Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»: ст. 6 (в части, не противоречащей Закону № 248-ФЗ).
13. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»: ст. 12.
14. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»: ст. 10, 21, 26, 27.
15. Федеральный закон от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции»: ст. 2, 12, 13.
16. Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)».
17. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»: ст. 89.
18. Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ (изменения в ст. 72 ЗК РФ).

Подзаконные акты

1. Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1081 «О федеральном государственном земельном надзоре».

-
2. Приказ МВД России от 29.08.2014 № 736 «Об утверждении Инструкции о порядке приема, регистрации и разрешения в территориальных органах МВД России заявлений и сообщений о преступлениях, об административных правонарушениях, о происшествиях».

Акты судебных органов

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 22–29 (в неприменяемой части), п. 45–49.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах применения судами норм о самовольных постройках».
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» — п. 28.

Примечание к источникам. Материалы ИПС «Законодательство России» (pravo.gov.ru), использованные при подготовке, в части ст. 7.1 КоАП РФ и ст. 222 ГК РФ отображают редакции, утратившие силу (размеры штрафов в МРОТ; ст. 222 ГК РФ до изменений 2018 года). В разборе применены действующие редакции; при подготовке процессуальных документов рекомендуется сверка текстов по официальному portalу опубликования правовых актов и уточнение нумерации пунктов постановления Пленума ВС РФ № 44 в его актуальной редакции.