

Правовой разбор: доказывание умышленного захвата части участка через подлог акта согласования границ и «добор» площади муниципальной земли под ЛПХ

1. Краткая постановка вопроса

В 2020 г. соседи при проведении кадастровых работ по образованию (уточнению) своего земельного участка включили в его границы часть участка отца заявителя, оформив акт согласования местоположения границ с поддельными подписями; в 2023 г. заявитель принял наследство и узнал об этом, в 2025 г. после года судебных тяжб добился восстановления границ своего участка. В настоящее время выясняется, что примерно тогда же был образован (отмежован) и смежный муниципальный земельный участок, который, по предположению заявителя, также был «подтянут» к участку соседей или оформлен с их участием с той же целью — набрать площадь, необходимую для получения земли под личное подсобное хозяйство (далее — ЛПХ). Вопрос: можно ли доказать умышленный характер этих действий и какие правовые последствия из этого следуют.

Ниже разбор ведётся по четырём относительно самостоятельным правовым версиям (злоупотребление правом; недействительность межевания; оспаривание образования и предоставления муниципального участка; уголовно-правовая квалификация подлога), каждая — со своим составом доказывания, своим стандартом доказывания и своими конкурирующими позициями практики. Отдельно разобраны сроки, убытки и вопрос о том, где мотив «набрать сотки» вообще юридически значим, а где — нет.

Терминологическая оговорка. В предоставленных материалах фрагмент ст. 245 КАС РФ атрибутирован Указу Президента РФ от 14.06.2024 № 502, а фрагменты ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ) — указам и законам 2024–2025 гг. Это дефект цитирования в источнике (публикация на pravo.gov.ru), содержательно цитируются именно ст. 245 КАС РФ и ст. 14 Закона № 218-ФЗ; ниже ссылки даются на сами кодифицированные акты с указанием частей и пунктов.

2. Юридическая декомпозиция фактической ситуации

Прежде чем доказывать умысел, необходимо разложить ситуацию на отдельные правоотношения — у каждого свой предмет доказывания, свои ответчики и свои сроки:

1. **Кадастровые работы и согласование границ** — отношения по ст. 37, 38, 39, 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее — Закон № 221-ФЗ). Акт согласования местоположения границ — документ, оформляемый кадастровым инженером на обороте листа графической части межевого плана (ч. 1 ст. 40 Закона № 221-ФЗ); при отсутствии подписи заинтересованного лица и отсутствии его мотивированных возражений границы считаются согласованными с ним лишь при условии **надлежащего извещения** (ч. 3 ст. 40 Закона № 221-ФЗ), а при наличии возражений — вносятся записи о их содержании (ч. 4 ст. 40).
2. **Внесение сведений в ЕГРН** — уже публично-правовая процедура (ст. 14, 26, 27, 61 Закона № 218-ФЗ), где проверяется в том числе наличие акта согласования, но не подлинность подписей.
3. **Образование и предоставление муниципального участка** — земельные отношения (гл. I.1, ст. 39.1–39.18, 39.28 Земельного кодекса РФ; ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ в части распоряжения неразграниченными землями).
4. **Подлог подписей** — потенциально уголовно-правовая плоскость (ст. 159, 327, 330 УК РФ) и административная (ст. 14.35, 19.23 КоАП РФ).

Практический смысл декомпозиции: разные версии требуют **разного стандарта доказывания** и **разных доказательств**, и смешение их в одном иске — типичная причина отказа.

3. Методологический ключ: два разных стандарта доказывания умысла

Это центральный пункт для вопроса «возможно ли доказать умысел».

3.1. Гражданско-правовой стандарт (баланс вероятностей + презумпция добросовестности)

- Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий **предполагаются** (п. 5 ст. 10 ГК РФ; п. 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ»).

- Бремя опровержения презумпции — на том, кто ссылается на недобросовестность (п. 5 ст. 10, ст. 56 ГПК РФ).
- Суд оценивает поведение исходя из ожидаемого от любого участника оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны (п. 1 постановления Пленума № 25). При установлении недобросовестности суд отказывает в защите права полностью или частично либо применяет иные меры (п. 2 ст. 10 ГК РФ).
- Недобросовестность должна быть **очевидной, явной** — «явное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения» (п. 1 постановления Пленума № 25). То есть в гражданском процессе умысел доказывается **не прямой, а косвенной совокупностью**, но эта совокупность должна быть непротиворечивой.

Вывод по стандарту: в гражданском деле доказать умышленный характер действий через косвенные доказательства — реально, и именно так это и делается; но требуется «плотная» система согласующихся доказательств, а не отдельные намёки.

3.2. Уголовно-процессуальный стандарт (вне разумных сомнений)

Для ст. 159 УК РФ обязателен **прямой умысел и корыстная цель** (ст. 25, 159 УК РФ; п. 1, 5 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате»). Здесь косвенная совокупность работает, но её недостаточно: нужны либо прямые доказательства (переписка, показания инженера, признание), либо безупречная «арифметика» и хронология, исключая случайность.

3.3. Где мотив «набрать площадь под ЛПХ» юридически значим

Плоскость	Значим ли мотив	Норма
Оспаривание границ, исправление реестровой ошибки	Нет. Достаточно факта несоответствия сведений ЕГРН фактическим границам/правоустанавливающим документам	ч. 3, 4, 6, 9 ст. 61 Закона № 218-ФЗ
Злоупотребление правом	Да , как элемент «обхода закона с противоправной целью» либо «иного заведомо недобросовестного осуществления права»	п. 1, 3 ст. 10 ГК РФ
Убытки (деликт)	Вина презюмируется; мотив — факультативен, но усиливает позицию	ст. 15, 1064 ГК РФ

Плоскость	Значим ли мотив	Норма
Мошенничество (ст. 159 УК РФ)	Обязателен (корыстная цель, умысел на приобретение права на чужое имущество)	ст. 159, 25 УК РФ
Подделка документов (ст. 327 УК РФ)	Мотив не обязателен, достаточно умысла на подделку/использование	ст. 327 УК РФ

Отдельно и честно: само желание получить участок под ЛПХ побольше — **законно и нейтрально**. Противоправность возникает не из цели, а из **средств**: подлог подписи, неизвещение, обход процедуры образования/предоставления, наложение границ. В суде не следует строить позицию на «они хотели много земли» — это будет отбито; строить нужно на «они использовали подложный документ и обошли процедуру, и площадь — единственное разумное объяснение конфигурации».

4. Версия 1. Злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ)

4.1. Состав доказывания

Для вывода о злоупотреблении нужно установить одно из трёх (п. 1 ст. 10 ГК РФ): 1. осуществление права **исключительно с намерением причинить вред** («шикана»); 2. **действия в обход закона с противоправной целью**; 3. **иное заведомо недобросовестное осуществление** гражданских прав.

В вашей ситуации реалистичны конструкции (2) и (3): право на образование участка и на согласование границ осуществлялось формально в рамках процедуры, но с противоправной целью — при отсутствии действительного согласия правообладателя, с использованием подложного документа.

4.2. Что должно быть в доказательственной базе

- Факт подлога (заключение почерковедческой экспертизы, отсутствие подписи, отсутствие извещения).
- Факт того, что соседи **знали** о принадлежности земли отцу (забор, фактическое пользование, ранее возникшие конфликты, наличие у них выписки ЕГРН).
- Отсутствие у них какого-либо разумного альтернативного объяснения конфигурации (это ключ: суд спросит — «а почему граница изломана именно так?»).
- Использование результата: регистрация, распоряжение, аренда, оплата.

4.3. Конкурирующие позиции практики

Позиция А (доминирующая в «чистом» виде): ст. 10 ГК РФ — не самостоятельное основание для признания недействительными результатов межевания или ненормативного акта; её применение сводится к **отказу в защите права** недобросовестному лицу либо к учёту при разрешении спора о границах. Применяется, когда заявлено требование о признании недействительным акта/сделки со ссылкой только на ст. 10 ГК РФ без порока по специальным нормам.

Позиция В (применяется при спорах о границах и при оценке добросовестности приобретателя): суды прямо квалифицируют как злоупотребление действия по установлению границ с включением чужой земли и отказывают в защите соответствующего «права» (например, в признании права на «прирезанную» площадь, во взыскании платы и т. п.), а также применяют принцип эстоппеля (п. 3 ст. 1, п. 5 ст. 166 ГК РФ) к лицу, чьё предшествующее поведение противоречит его последующим требованиям.

Позиция С (применяется, когда доказан только формальный порок): при отсутствии прямых доказательств умысла суд ограничивается констатацией **реестровой ошибки** (ч. 3 ст. 61 Закона № 218-ФЗ) и восстанавливает границы, не давая оценки добросовестности; ссылки на ст. 10 ГК РФ отклоняются как «избыточные».

4.4. Практический вывод по версии 1

- Заявлять ст. 10 ГК РФ **самостоятельным основанием иска** — неэффективно (позиция А).
- Заявлять её **как мотивировочный блок** в иске об установлении границ/исправлении реестровой ошибки — эффективно и допустимо, при этом суд, установив недобросовестность, может вынести частное определение (ст. 226 ГПК РФ) — а это готовый «мостик» к проверке и к убыткам.
- В уже проигранном/рассмотренном деле заявление о фальсификации доказательства подаётся по ст. 186 ГПК РФ (в арбитражном процессе — ст. 161 АПК РФ); факт подложности, установленный судом в мотивировочной части, — сильнейший аргумент в последующих процессах и в заявлении в полицию.

5. Версия 2. Недействительность результатов межевания и акта согласования: надлежащий способ защиты

5.1. Правовая природа акта согласования

Акт согласования местоположения границ (ч. 1–4 ст. 40 Закона № 221-ФЗ): - не является **сделкой** (не порождает, не изменяет и не прекращает гражданские права и обязанности — ст. 153 ГК РФ); - не является **ненормативным правовым актом** органа публичной власти (ст. 1, 4 КАС РФ); - является **документом, удостоверяющим юридически значимый факт согласования**, то есть официальным документом, на основании которого вносятся изменения в ЕГРН.

5.2. Конкурирующие позиции

Позиция А (основная): требование «о признании недействительным акта согласования/результатов межевания» как самостоятельное **не подлежит удовлетворению**, поскольку такой акт не оспаривается ни по правилам гл. 22 КАС РФ, ни по правилам о недействительности сделок. Надлежащий способ защиты — **иск об установлении (исправлении) смежной границы** (иск об устранении препятствий — ст. 304, 305 ГК РФ) либо **иск об исправлении реестровой ошибки** (ч. 3, 4, 6, 9 ст. 61 Закона № 218-ФЗ), применяемый в совокупности с п. 45 постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22.

Позиция В (встречается и поддерживается частью судов): при доказанном наложении границ суды удовлетворяют требования «о признании недействительными результатов межевания» как **технический способ** восстановления положения — то есть как производное от иска о границах. Такая позиция применяется, когда истец прямо указывает, что целью является восстановление границ, и когда наложение доказано экспертизой.

Позиция С: попытка оспорить акт согласования как сделку → отказ по мотиву неверной квалификации; но суд разъясняет право на иск о границах (ч. 1 ст. 196 ГПК РФ, п. 1 ст. 168 АПК РФ).

5.3. Различие «реестровая ошибка» / «подлог» — принципиально

- **Реестровая ошибка** (ч. 3 ст. 61 Закона № 218-ФЗ) — ошибка, воспроизведённая в ЕГРН из межевого плана; исправляется по решению суда (ч. 4, 6 ст. 61) или в административном порядке. **Вина и умысел не требуются**, но и не исключаются.

- **Подлог** — это уже вопрос о подлинности документа; правовые последствия — не только исправление сведений, но и уголовно-правовые/деликтные.

Практически: если суд в 2025 г. уже восстановил границы вашего участка, то по вашему участку вопрос закрыт (вступившее в силу решение обязательно — ст. 13 ГПК РФ, ст. 61 ГПК РФ преюдиция фактических обстоятельств). Новый иск нужен только в части **муниципального участка и убытков**.

5.4. Практический вывод по версии 2

1. Не тратить ресурс на иск «о признании недействительным акта согласования» — это проигрышная конструкция (позиция А).
2. Основное требование по муниципальному участку — **установление смежной границы / исправление реестровой ошибки** (если есть наложение или вклинивание), с привлечением соседей ответчиками, администрации — соответчиком/третьим лицом, Росреестра — **третьим лицом** (орган регистрации не является надлежащим ответчиком по спору о праве/границах, поскольку не претендует на участок — распространённая и устойчивая позиция практики).
3. Если наложения на ваш участок с муниципальным участком нет, но нарушено **право доступа/пользования** (вклинивание, изломанность, чересполосица) — ссылаться на п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ, а также на ст. 304 ГК РФ.

6. Версия 3. Оспаривание образования и предоставления муниципального участка под ЛПХ

6.1. Возможные юридические сценарии образования — их надо установить документально

Сценарий	Норма	Что проверять
Образование из неразграниченных земель по схеме расположения	ст. 11.2, 11.3, 11.4 ЗК РФ; ст. 3.3 Закона № 137-ФЗ; ст. 41 Закона № 218-ФЗ	Утверждение схемы органом; соблюдение предельных размеров; публичность
Перераспределение с публичной землёй	ст. 11.7, 39.28 ЗК РФ	Наличие проекта межевания/схемы, соглашение с органом, соблюдение предельных размеров (п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ)

Сценарий	Норма	Что проверять
Комплексные кадровые работы (ККР)	ст. 42.1–42.10 Закона № 221-ФЗ	Акт согласования при ККР, работа согласительной комиссии; отсутствие заключения комиссии не препятствует обращению в суд
Предоставление в аренду под ЛПХ	ст. 39.1, 39.2, 39.6, 39.11–39.18 ЗК РФ	Извещение о приёме заявлений (ч. 4–7 ст. 39.18), наличие иных заявок → аукцион (ст. 39.11), отсутствие оснований отказа (ст. 39.16)

6.2. Типичные нарушения, которые реально «ловятся» в суде

- Несоблюдение предельных размеров** — п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ; предельные размеры для ЛПХ устанавливаются законом субъекта РФ (ч. 1, 2 ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве») и градостроительным регламентом (ч. 6 ст. 30 ГрК РФ). Если «прирезка» дала ровно ту площадь, которая требуется для предоставления под ЛПХ (или ровно минимальный/максимальный порог), это косвенное доказательство целенаправленности.
- Вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица** — п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ. Это самый «фотогеничный» для экспертизы аргумент: конфигурация участка, образованного исключительно ради площади, обычно нерациональна.
- Нарушение процедуры предоставления под ЛПХ** — ст. 39.18 ЗК РФ: публикация извещения, срок приёма заявлений, обязанность провести аукцион при поступлении второй заявки (ч. 5–7), недопустимость предоставления без торгов; ст. 39.16 — основания отказа.
- Отсутствие/порок согласования** при образовании — ч. 1–4 ст. 40 Закона № 221-ФЗ (для ККР — ст. 42.1–42.10).
- Предоставление участка, частично сформированного за счёт вашего участка** — прямое наложение; тогда одновременно с оспариванием акта — иск о границах.

6.3. Процессуальная развилка и сроки (конкурирующие подходы)

- **Оспаривание решения органа** (постановление об утверждении схемы, о предоставлении участка) — гл. 22 КАС РФ, срок **3 месяца** со дня, когда стало известно о нарушении права (ст. 219 КАС РФ); правила применения —

постановление Пленума ВС РФ от 28.06.2022 № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 КАС РФ и главы 24 АПК РФ».

Пропуск срока — не лишает права на иск, но требует уважительных причин и ходатайства о восстановлении (ч. 7 ст. 219 КАС РФ). Если ответчиком выступает и лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность (арендатор-ИП/юрлицо), — возможен арбитражный процесс (гл. 24 АПК РФ) со сроком 3 месяца (ч. 4 ст. 198 АПК РФ).

- **Оспаривание торгов и договора аренды** — ст. 449 ГК РФ: срок **1 год** со дня проведения торгов; для ничтожного договора — 3 года (п. 1 ст. 181 ГК РФ). Применяется, когда есть нарушение процедуры (отсутствие извещения, проведение без торгов при наличии заявок).
- **Иск о границах / об исправлении реестровой ошибки** — исковое производство, **исковая давность не применяется** (ст. 208 ГК РФ; п. 45 постановления № 10/22) в части требования об устранении препятствий в пользовании; по требованиям, связанным с признанием права, — общий 3-летний срок (ст. 196, 200 ГК РФ; постановление Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43).

Конкурирующая позиция по срокам (важно): часть судов применяет к требованиям о «признании недействительными результатов межевания» 3-летний срок как к требованиям, связанным с недействительностью (ст. 181, 196 ГК РФ), и отказывает за его пропуском. **Защита от этого:** формулировать требование как **об установлении смежной границы / об исправлении реестровой ошибки** (бессрочная конструкция), а не как «о признании межевания недействительным».

6.4. Практический вывод по версии 3

- Ключевой риск: **отсутствие нарушения вашего права**. Если муниципальный участок сформирован рядом, но не налагается на ваш и не создаёт препятствий, вы — **ненадлежащий истец** (ст. 3, 4 ГПК РФ; ч. 1 ст. 218 КАС РФ): «нарушение прав должно быть реальным, а не предполагаемым». В этом случае работают иные каналы: обращение в прокуратуру (ст. 21, 26 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре РФ»; ст. 45 ГПК РФ — иск прокурора в защиту муниципального образования/неопределённого круга лиц) и в Росреестр.
- Если наложение/вклинивание есть — основной иск: об установлении смежной границы и об исправлении реестровой ошибки, с требованием об исключении недостоверных сведений; параллельно — оспаривание постановления о предоставлении (с восстановлением срока) и (или) договора аренды.

- Перед подачей — **обязательно** получить: реестровое дело (сведения и документы-основания — ст. 62 Закона № 218-ФЗ), схему/проект межевания, постановление о предоставлении, договор аренды, публикации на torgi.gov.ru, сведения ИСОГД и ПЗЗ.

7. Версия 4 (периферийная). Кадастровая стоимость — отдельный трек, не подменяющий иск о границах

В предоставленных материалах присутствует ст. 245 КАС РФ. Она регулирует **оспаривание результатов определения кадастровой стоимости**, а не границ:

- административный иск подаётся не позднее **пяти лет** с даты внесения в кадастр оспариваемых результатов, если не внесены результаты очередной оценки либо сведения об изменении характеристик объекта (ч. 3 ст. 245 КАС РФ);
- подсудность — по ст. 20 КАС РФ, с обязательным соблюдением досудебного порядка, если он установлен федеральным законом (ч. 4 ст. 245 КАС РФ);
- рассмотрение — по правилам гл. 22 КАС РФ с особенностями гл. 25 (ч. 5 ст. 245 КАС РФ);
- порядок установления кадастровой стоимости в размере рыночной — ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»; разъяснения — постановление Пленума ВС РФ от 12.09.2016 № 44? (об оспаривании кадастровой стоимости).

Применимость к вашей ситуации: этот трек вам как истцу бесполезен — кадастровая стоимость «прирезанной» площади влияет на налог/арендную плату **соседей**, а не на ваше право. Он значим только в одном случае: если из-за манипуляций изменена кадастровая стоимость **вашего** участка (например, после восстановления границ остались недостоверные сведения о площади/виде использования). Тогда — отдельный административный иск с соблюдением 5-летнего срока по ч. 3 ст. 245 КАС РФ.

8. Доказывание умысла и цели «набрать площадь»: матрица доказательств

Это ответ на второй из поставленных вопросов — какие средства доказывания позволяют подтвердить умысел.

8.1. Матрица

№	Что доказываем	Доказательство	Как получить	Норма
1	Подпись в акте согласования подделана	Акт согласования (оборот графической части межевого плана), заключение почерковедческой экспертизы, заявление о фальсификации доказательства	Истребовать реестровое дело (ст. 62 Закона № 218-ФЗ), межевой план у заказчика/инженера; ходатайство об экспертизе (ст. 79 ГПК РФ); заявление о подложности (ст. 186 ГПК РФ)	ст. 40 Закона № 221-ФЗ; ст. 79, 186 ГПК РФ
2	Отец не извещался о согласовании	Документы об извещении, прилагаемые к межевому плану (обязательны по ч. 3 ст. 40), почтовые квитанции, отсутствие уведомления	Реестровое дело, запросы	ч. 3 ст. 40 Закона № 221-ФЗ
3	Соседи знали о принадлежности земли	Выписки ЕГРН на ваш/их участок, ранее возникшие споры, переписка, забор/фактическое пользование, показания свидетелей (ст. 69 ГПК РФ), данные ПКК	Запросы, ходатайства	ст. 55, 69 ГПК РФ
4	Хронология: межевание «под» заявку на ЛПХ	Даты: заявление в администрацию (ст. 39.18), извещение, межевание, постановление на учёт, договор аренды	Выписки ЕГРН (дата внесения), публикации torgi.gov.ru , ответы администрации, ИСОГД	ст. 39.18 ЗК РФ; ст. 62 Закона № 218-ФЗ
5	«Арифметика площади»: прирезка =	Закон субъекта о ЛПХ (ч. 1, 2 ст. 4 Закона № 112-ФЗ), ПЗЗ (ч. 6 ст.	Запрос в администрацию, публичная	ст. 11.9 ЗК РФ; ст. 4

№	Что доказываем	Доказательство	Как получить	Норма
	необходимый минимум/ максимум	30 ГрК РФ), справка о фактической площади до/после, выкопировка из ПКК	кадастровая карта, расчёт	Закона № 112-ФЗ
6	Нерациональная конфигурация = цель «добрать» площадь	Заключение кадастрового инженера/ землеустроительная экспертиза: вклинивание, изломанность, чересполосица	Судебная экспертиза (ст. 79 ГПК РФ)	п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ
7	Серийность / повторяемость схемы	Сведения об иных участках, оформленных тем же инженером/теми же лицами; судебные дела	Запросы, ГАС «Правосудие», реестр кадастровых инженеров	гл. 3 Закона № 221-ФЗ
8	Роль кадастрового инженера	Договор подряда, задание, переписка, его пояснения; проверка по реестру кадастровых инженеров	Запрос, вызов в суд, экспертиза	ст. 29, 37 Закона № 221-ФЗ; ч. 2 ст. 14.35 КоАП РФ
9	Использование результата	Договор аренды, регистрационные записи, платежи, фактическое использование	Выписки, запросы	ст. 62 Закона № 218-ФЗ
10	Отсутствие разумного альтернативного объяснения	Совокупность п. 1-9 + объяснения ответчика, которые должны быть проверены судом	—	ст. 55, 67, 68 ГПК РФ

8.2. Процессуальные инструменты получения доказательств

- **Истребование доказательств** — ст. 57 ГПК РФ (ходатайство с указанием, какие обстоятельства подтверждаются и причины, по которым самостоятельно получить невозможно).
- **Адвокатский запрос** — ст. 6 Федерального закона от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ» (в администрацию, Росреестр, кадастровому инженеру).
- **Экспертизы** — почерковедческая (подлинность подписи), техническая (давность изготовления, признаки монтажа), землеустроительная (наложение/конфигурация), при необходимости — компьютерно-техническая (XML-файлы межевого плана) — ст. 79 ГПК РФ.
- **Осмотр и исследование** — ст. 58, 73 ГПК РФ.
- **Заявление о подложности** — ст. 186 ГПК РФ (в АПК — ст. 161).
- **Частное определение** — ст. 226 ГПК РФ (при установлении признаков преступления суд сообщает в соответствующие органы).

8.3. Ключевой приём: «тест на единственное объяснение»

В суде позиция строится так: суду предъявляется совокупность, из которой **любое иное объяснение конфигурации исключено**: (a) дата межевания совпадает (или предшествует на дни/недели) дате обращения за ЛПХ; (b) прирезка точно закрывает дефицит площади до порога, установленного законом субъекта/ПЗЗ; (c) подпись подделана и извещения не было — то есть согласование не могло быть достигнуто правомерно; (d) конфигурация нерациональна и объяснима только целью «добрать» метры; (e) объяснения ответчика внутренне противоречивы либо меняются.

Именно такая конструкция позволяет преодолеть презумпцию добросовестности (п. 5 ст. 10 ГК РФ) в гражданском деле.

8.4. Практический вывод по версии 4

- Умысел **доказуем** в гражданском процессе — через косвенную совокупность; вероятность успеха тем выше, чем раньше собраны документы (реестровое дело, публикации, ПЗЗ, закон субъекта).
- Умысел **доказуем** и в уголовном процессе, но требует либо прямых доказательств, либо «арифметически» безупречной связки (см. раздел 9).

9. Уголовно-правовая версия: квалификация подлога подписей

9.1. Ст. 159 УК РФ (мошенничество) — основной и самый «долгоиграющий» вариант

- Предмет мошенничества включает не только имущество, но и **право на чужое имущество** (п. 1 ст. 159 УК РФ; п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 30.11.2017 № 48). Включение чужого участка в границы своего с последующей регистрацией — классическое «приобретение права на чужое имущество путём обмана» (обман — в виде подложного акта согласования и сокрытия факта неизвещения).
- Квалификация: ч. 2 (значительный ущерб гражданину — не менее 5 000 руб., прим. 2 к ст. 158 УК РФ) либо ч. 3 (крупный размер — свыше 250 000 руб., прим. 4 к ст. 158; либо с использованием служебного положения — если вовлечён инженер-«служащий»); ч. 4 — при организованной группе. Стоимость определяется по кадастровой/рыночной стоимости «прирезанной» части.
- Срок давности: ч. 2 — 6 лет (средняя тяжесть), ч. 3 — 10 лет (тяжкое), ч. 4 — 15 лет (особо тяжкое) — ст. 15, 78 УК РФ. **За 2020 г. срок по ч. 3 не истёк.**
- Конкурирующая позиция: ст. 330 УК РФ (самоуправство) — если следствие не усмотрит обмана, а увидит самовольное занятие; срок давности по ч. 1 ст. 330 — 2 года (небольшая тяжесть), то есть истёк.

9.2. Ст. 327 УК РФ (подделка/использование подложного документа)

- Акт согласования местоположения границ — официальный документ, удостоверяющий юридически значимый факт и предоставляющий права (основание для внесения изменений в ЕГРН). Разъяснения об «официальном документе» — постановление Пленума ВС РФ от 17.12.2020 № 43 «О некоторых вопросах судебной практики по делам о преступлениях, предусмотренных статьями 324–327.1 УК РФ».
- Подделка подписи заинтересованного лица — ч. 1 ст. 327; использование — ч. 3 ст. 327.
- **Проблема:** санкции ч. 1 и ч. 3 ст. 327 УК РФ — небольшой тяжести, срок давности **2 года** (ст. 15, 78 УК РФ). С 2020 г. истёк. То есть ст. 327 как самостоятельный состав почти бесперспективна; использовать её следует как **факультативную** в заявлении, а не как основную.

- **Ст. 292 УК РФ (служебный подлог)** — только для должностного лица/служащего; кадастровый инженер (частнопрактикующий или работник коммерческой организации) субъектом, как правило, **не является** → состав не применяется.

9.3. Административная ответственность

- **Ч. 2 ст. 14.35 КоАП РФ** — внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, акт согласования и др., если нет уголовно наказуемого деяния.
- **Ст. 19.23 КоАП РФ** — подделка документов, печатей, бланков.
- Срок давности — 1 год (ст. 4.5 КоАП РФ) → за 2020 г. истёк. Значение сохраняется лишь как **подтверждение факта** в гражданском деле (постановление — письменное доказательство, ст. 71 ГПК РФ, но не преюдиция).
- **Важно:** ст. 5.46 КоАП РФ («Подделка подписей избирателей, участников референдума»), фрагменты которой приведены в предоставленных материалах, к ситуации **отношения не имеет** — это подписи в подписных листах в поддержку кандидата/референдума. Её применение в данном споре исключено; ссылка на неё в жалобах/заявлениях только ослабит позицию.

9.4. Порядок и доказательственное значение

1. Заявление в ОВД/следственный комитет (ст. 144–145 УПК РФ), с приложением решения суда, акта согласования, заключения эксперта, выписок ЕГРН и расчёта площади.
2. Обжалование отказа в возбуждении — ст. 124, 125 УПК РФ (прокурор, суд).
3. Гражданский иск в уголовном деле — ст. 44 УПК РФ (освобождает от госпошлины, но не от доказывания размера).
4. **Преюдиция приговора** — ч. 4 ст. 61 ГПК РФ: вступивший в силу приговор обязателен для суда, рассматривающего дело о гражданско-правовых последствиях действий осуждённого, по вопросам, имели ли место действия и совершены ли они данным лицом. **Постановление об отказе в возбуждении/прекращении — преюдиции не образует**, но является письменным доказательством (ст. 71 ГПК РФ) и может быть оспорено.
5. **Промежуточный вариант:** ходатайство в гражданском деле о вынесении частного определения (ст. 226 ГПК РФ) — при установлении признаков подлога. Это ускоряет проверку и создаёт официальный документ для последующих исков.

9.5. Практический вывод по версии 5

- **Наиболее реалистичный уголовно-правовой трек — ст. 159 УК РФ (ч. 2/3)**, а не ст. 327 (срок истёк) и не ст. 292 (субъект не тот).
- Заявление должно быть «технологичным»: хронология, расчёт площади, ссылка на подлог и на цель (ЛПХ), приложение решения суда и экспертизы.
- Даже при отказе в возбуждении материалы проверки — рабочий инструмент в гражданском деле (установление факта подлога через экспертизу).

10. Убытки и иные меры (следствие установленного подлога)

10.1. Реальный ущерб

- Состав: ст. 15, 1064 ГК РФ (деликт), ст. 1082 ГК РФ (возмещение в натуре/ деньгами); при незаконных актах органа — ст. 1069, 1070 ГК РФ.
- Что включается: расходы на кадастровые работы, геодезию, экспертизы, восстановление межевых знаков, судебные расходы (ст. 98, 100 ГПК РФ — по уже выигранному делу, если не взысканы, заявляются в том же деле; отдельным иском — только через ст. 15 ГК РФ, что сложнее).
- Убытки от реестровой ошибки — ч. 9 ст. 61 Закона № 218-ФЗ (возмещение убытков, причинённых наличием реестровой ошибки).

10.2. Упущенная выгода и неосновательное обогащение

- Упущенная выгода (невозможность использования, неполученная аренда) — ст. 15, 393 ГК РФ; разъяснения — постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств» (п. 2-5). Практика: взыскивается редко, нужны документальные доказательства реальности дохода.
- За фактическое пользование чужой частью участка — неосновательное обогащение (ст. 1102, 1105, 1107 ГК РФ) в размере сбережённой платы за пользование.
- **Конкурирующая позиция:** часть судов отказывает во взыскании «платы за пользование» при отсутствии доказательств того, что ответчик извлекал доход, — ограничиваясь восстановлением границ. Тогда упор переносится на реальный ущерб и судебные расходы.

10.3. Ответственность кадастрового инженера и органа регистрации

- Инженер: ст. 1064 ГК РФ; дисциплинарная ответственность через СРО (гл. 3 Закона № 221-ФЗ, ст. 29-33); административная — ч. 2 ст. 14.35 КоАП РФ (срок истёк).
- Орган регистрации: ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий — ст. 1069 ГК РФ; за реестровую ошибку — ч. 9 ст. 61 Закона № 218-ФЗ (при наличии вины органа).
- **Практическая позиция:** основной ответчик — соседи (причинители), инженер — соответчик или третье лицо; администрация — ответчик по требованию об оспаривании акта, но не по деликту, если акт не будет признан незаконным.

11. Сводная таблица сроков

Требование	Срок	Норма
Установление смежной границы / устранение препятствий	Не применяется	ст. 208 ГК РФ; п. 45 пост. № 10/22
Исправление реестровой ошибки	Не применяется (иск о границах)	ч. 3, 4, 6, 9 ст. 61 Закона № 218-ФЗ
Оспаривание решения органа (схема, предоставление)	3 месяца	ст. 219 КАС РФ; ч. 4 ст. 198 АПК РФ
Оспаривание торгов	1 год	ст. 449 ГК РФ
Оспаривание (ничтожность) договора аренды	1 год / 3 года	ст. 181, 166-168 ГК РФ
Признание недействительными результатов межевания (если суд квалифицирует так)	3 года	ст. 196, 200 ГК РФ; пост. № 43 от 29.09.2015
Убытки	3 года с момента, когда узнал о нарушении и причинителе	ст. 196, 200 ГК РФ
Кадастровая стоимость	5 лет	ч. 3 ст. 245 КАС РФ
Ст. 159 УК РФ (ч. 3)	10 лет	ст. 78 УК РФ

Требование	Срок	Норма
Ст. 327 УК РФ	2 года (истёк)	ст. 78 УК РФ
Административная ответственность (14.35, 19.23 КоАП)	1 год (истёк)	ст. 4.5 КоАП РФ

12. Итоговые выводы по каждой версии

Версия 1 (злоупотребление правом). Доказуемо в гражданском процессе через совокупность косвенных доказательств (хронология, «арифметика» площади, нерациональная конфигурация, подлог, знание о принадлежности земли). Но ст. 10 ГК РФ эффективна **как мотивировка** иска о границах/убытках, а не как самостоятельное требование о признании межевания недействительным. Практический вывод: включать в иск как обоснование недобросовестности + просить частное определение (ст. 226 ГПК РФ).

Версия 2 (недействительность межевания/акта согласования). Самостоятельный иск о признании акта согласования недействительным — проигрышная конструкция (акт не сделка и не ненормативный акт). Надлежащий способ — иск об установлении (исправлении) смежной границы и/или об исправлении реестровой ошибки (ст. 61 Закона № 218-ФЗ; ст. 304 ГК РФ). По вашему участку вопрос уже закрыт вступившим в силу решением 2025 г.

Версия 3 (муниципальный участок). Успех зависит от наличия **реального нарушения вашего права** (наложение, вклинивание, изломанность, невозможность пользования). Если нарушения нет — вы ненадлежащий истец, работают прокуратура и Росреестр. Если есть — основной иск о границах + оспаривание постановления о предоставлении (с восстановлением 3-месячного срока) и (или) договора аренды/торгов (1 год). Обязательно проверять: ст. 11.9 (предельные размеры, п. 6 — конфигурация), ст. 39.18 (публичность, аукцион), ч. 6 ст. 30 ГрК РФ и закон субъекта о ЛПХ (ст. 4 Закона № 112-ФЗ).

Версия 4 (кадастровая стоимость). Отдельный трек по ст. 245 КАС РФ (5 лет, ст. 22 Закона № 237-ФЗ); к восстановлению границ отношения не имеет, применяется только если затронута кадастровая стоимость **вашего** участка.

Версия 5 (уголовно-правовая). Реалистичный состав — **ст. 159 УК РФ (ч. 2/3)** (приобретение права на чужое имущество путём обмана; п. 5 пост. № 48); срок давности 10 лет по ч. 3 — не истёк. Ст. 327 УК РФ — срок истёк (2 года);

ст. 292 — субъект не тот; ст. 5.46 КоАП РФ — неприменима вовсе. Заявление в ОВД/СК + обжалование по ст. 124, 125 УПК РФ; приговор даст преюдицию (ч. 4 ст. 61 ГПК РФ), постановление об отказе — письменное доказательство (ст. 71 ГПК РФ).

Пошаговый алгоритм (рекомендуемый порядок)

1. **Собрать реестровые дела** (своего, соседского, муниципального участка) — ст. 62 Закона № 218-ФЗ; адвокатский запрос (ст. 6 Закона № 63-ФЗ).
2. **Запросить** в администрации: ПЗЗ, схему/проект межевания, документы о предоставлении, публикации о торгах; в ИСОГД — сведения о планировке.
3. **Заказать экспертизу** (почерковедческую — если не проводилась; землеустроительную — по конфигурации и наложению).
4. **Проверить закон субъекта о ЛПХ** и ПЗЗ на предмет минимальных/максимальных размеров; посчитать «дефицит площади» — это ядро версии об умысле.
5. **Подать заявление в ОВД/СК** по ст. 159 УК РФ (и факультативно ст. 327, 330 УК РФ) с приложением расчёта и документов.
6. **Подать иск** об установлении смежной границы / исправлении реестровой ошибки в отношении муниципального участка (если есть наложение или нарушение конфигурации) — с привлечением соседей ответчиками, администрации — соответчиком, Росреестра — третьим лицом.
7. **Одновременно** (если есть нарушение процедуры) — административный иск об оспаривании постановления о предоставлении с ходатайством о восстановлении срока (ч. 7 ст. 219 КАС РФ) и/или иск о признании недействительным договора аренды/торгов (ст. 449 ГК РФ).
8. **Заявить убытки** (ст. 15, 1064 ГК РФ) и судебные расходы (ст. 98, 100 ГПК РФ) — после установления факта подлога.

13. Риски и слабые места (честная оценка)

1. **Отсутствие нарушения права** по муниципальному участку — главный риск (ст. 3, 4 ГПК РФ; ч. 1 ст. 218 КАС РФ).
2. **Пропуск 3-месячного срока** по КАС РФ — преодолим при уважительных причинах, но требует доказательств (болезнь, ожидание результатов экспертиз, неполучение ответов).
3. **Истечение сроков** по ст. 327 УК РФ и административным составам — не мешает гражданскому иску, но снижает «уголовный» эффект.
4. **Презумпция добросовестности** — её нужно преодолевать не эмоционально, а документально (п. 1, 5 пост. № 25).

5. **Риск квалификации спора как «реестровой ошибки» без вины** — суд восстановит границы, но не признает подлог; для убытков и уголовного дела нужны отдельные доказательства.
6. **Стоимость земли** может не достичь порога «крупного размера» (250 000 руб.) — тогда по ст. 159 УК РФ возможна только ч. 2 (значительный ущерб) или ч. 1.

14. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты:

1. Конституция РФ — ст. 35, 36, 46 (право собственности, право на судебную защиту).
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 1 (п. 3, 4), 10 (п. 1-5), 12, 15, 153, 166-168, 181, 196, 200, 208, 209, 218, 301, 302, 304, 305, 393.
3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 1064, 1069, 1070, 1082, 1102, 1105, 1107.
4. Гражданский кодекс РФ, часть третья — ст. 1110, 1112, 1152, 1153.
5. Земельный кодекс РФ — ст. 11.2, 11.3, 11.4, 11.7, 11.9 (п. 1, 6), 39.1, 39.2, 39.6, 39.11, 39.14, 39.16, 39.17, 39.18, 39.28.
6. Градостроительный кодекс РФ — ч. 6 ст. 30 (предельные размеры земельных участков в градостроительном регламенте).
7. Кодекс административного судопроизводства РФ — ст. 1, 4, 20, 124, 218, 219 (ч. 7), 226, 227, 245 (ч. 3, 4, 5).
8. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 3, 4, 13, 45, 55, 56, 57, 58, 61 (ч. 4), 67, 68, 69, 71, 73, 79, 98, 100, 186, 196, 226.
9. Арбитражный процессуальный кодекс РФ — ст. 161, 168, 198 (ч. 4).
10. Уголовный кодекс РФ — ст. 15, 25, 78, 159 (ч. 1-4), 292, 327 (ч. 1, 3), 330; прим. 2 и 4 к ст. 158.
11. Уголовно-процессуальный кодекс РФ — ст. 44, 124, 125, 144-145.
12. Кодекс РФ об административных правонарушениях — ст. 4.5, 14.35 (ч. 2), 19.23; ст. 5.46 (неприменима).
13. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 14, 26, 27, 41, 61 (ч. 3, 4, 6, 9), 62.
14. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» — ст. 29, 37, 38, 39, 40 (ч. 1-4), 42.1-42.10.
15. Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» — ст. 2, 4 (ч. 1, 2), 6.
16. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» — ст. 3.3.

17. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» — ст. 22.
18. Федеральный закон от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ» — ст. 6.
19. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре РФ» — ст. 21, 26.
20. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (классификатор видов разрешенного использования; код 2.2 «для ведения личного подсобного хозяйства») — в части ВРИ.

Акты судебных органов:

1. Постановление Пленума ВС РФ и 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. 45, 49, 52.
2. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» — п. 1, 2, 5.
3. Постановление Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности».
4. Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств» — п. 2-5.
5. Постановление Пленума ВС РФ от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате» — п. 1, 5.
6. Постановление Пленума ВС РФ от 17.12.2020 № 43 «О некоторых вопросах судебной практики по делам о преступлениях, предусмотренных статьями 324-327.1 УК РФ».
7. Постановление Пленума ВС РФ от 28.06.2022 № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 КАС РФ и главы 24 АПК РФ».
8. Постановление Пленума ВС РФ от 12.09.2016 № 44 (по вопросам оспаривания кадастровой стоимости) — в части ст. 245 КАС РФ и ст. 22 Закона № 237-ФЗ.

Примечание о цитировании. В предоставленных материалах фрагменты ст. 245 КАС РФ и ст. 14 Закона № 218-ФЗ приведены с реквизитами публикаций на pravo.gov.ru (в т. ч. Указ Президента РФ от 14.06.2024 № 502, от 13.08.2024 № 690, законы 2025 г. № 184-187-ФЗ). Содержательно это нормы КАС РФ и Закона № 218-ФЗ; в разборе ссылки даны на сами кодифицированные акты. Фрагменты ст. 5.46 КоАП РФ и ст. 159 УК РФ приведены в материалах корректно, однако ст. 5.46 КоАП РФ к описанной ситуации неприменима

(подписи избирателей), а ст. 159 УК РФ применима при условии установления прямого умысла и корыстной цели.

