

Разбор: стоит ли судиться за 18 кв. м, «ушедших» к соседке (наследственный участок 1360 кв. м, 1/2 + 1/2, Гатчинский район Ленинградской области)

1. Краткая постановка вопроса

Вы и сестра — наследники по 1/2 доле каждый, наследственное дело открыто с 2025 года; по сведениям ЕГРН площадь участка — 1360 кв. м. Заказанное сестрой межевание (для оформления наследства у нотариуса) показало, что фактически в пользовании семьи на 18 кв. м меньше — эти метры по линии забора оказались у соседки; акт согласования границ вы, как второй наследник, не подписывали. Вы оцениваете возможные судебные затраты «в несколько сотен тысяч рублей» и спрашиваете: имеет ли экономический и правовой смысл идти в суд за 18 кв. м либо расходы на юриста и геодезию/экспертизу превышают ценность спорного «пяточка» (0,18 сотки).

Ниже разбор ведётся по всем существенным версиям фактической ситуации (поскольку от того, **какая именно** из них имеет место, прямо зависит и способ защиты, и цена вопроса), затем — отдельно по вопросу о вашей не подписи в акте согласования, по способам защиты, по процессуальным рискам и по экономике спора.

2. Раздел I. Что именно произошло: четыре версии и их правовая квалификация

От версии зависит всё. Прежде чем считать деньги, необходимо установить, **являются ли границы вашего участка вообще установленными в ЕГРН (координаты характерных точек), или запись содержит только «декларированную» площадь 1360 кв. м.** Это первый и главный вопрос (см. Версию 3).

Версия 1. Кадастровые границы обоих участков корректны, но фактический забор соседки стоит с захватом вашей земли

Это классическое **самовольное занятие части земельного участка** — ст. 7.1 КоАП РФ (состав: «самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок»). Штраф исчисляется пропорционально площади самовольно занятой части (примечание 2 к ст. 7.1 КоАП РФ), т.е. при 18 кв. м от 1360 кв. м — это ~1,3% от суммы, рассчитанной по кадастровой стоимости, но не менее 5 000 руб. для гражданина. **Штраф идёт в бюджет, а не вам** — но постановление по делу об административном правонарушении становится качественным доказательством захвата.

Гражданско-правовые инструменты в этой версии: - **Негаторный иск** — ст. 304 ГК РФ (собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы они не были соединены с лишением владения); применим, когда забор/межевые знаки/насаждения соседки создают препятствия, но часть участка из вашего владения формально не выбывала. - **Виндикационный (или смешанный) иск об освобождении части участка** — ст. 301 ГК РФ, если часть участка фактически выбыла из вашего владения; плюс ст. 60 ЗК РФ (восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право) и ст. 76 ЗК РФ: самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам **без возмещения затрат, произведённых лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования**. - Разграничение негаторного и виндикационного требования и условия их удовлетворения — п. 45 постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (для негаторного иска достаточно доказать право собственности/законное владение и реальность нарушения либо угрозы нарушения); применимые разъяснения о вещных исках — также п. 45-47 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25.

Практический вывод по Версии 1. Это «хорошая» для вас версия: иск имеет перспективу, бремя доказывания понятно, а административный путь (см. Раздел IV) даёт бесплатное доказательство. Но экономика (Раздел VI) от этого не меняется: вы взыскиваете 18 кв. м, а не деньги.

Версия 2. Кадастровые (реестровые) границы соседки «наехали» на ваш участок — наложение/реестровая ошибка

Если по ЕГРН граница участка соседки проходит по вашему участку (наложение), это **реестровая ошибка** в сведениях о местоположении границ

— ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Механизм исправления:

- Исправление, **если это не причиняет вреда** правообладателям, — органом регистрации прав (Росреестром) в порядке ч. 1–4 ст. 61 218-ФЗ; при наличии спора — **только по решению суда** (норма о судебном порядке исправления, когда исправление может нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, содержится в ст. 61 218-ФЗ; нумерация частей в 2019–2025 гг. менялась, её необходимо сверять по действующей редакции).
- **Внесение сведений о смежных границах без межевого плана** — ч. 7.1 ст. 61 218-ФЗ: при исправлении реестровой ошибки в порядке ч. 7 орган регистрации прав на основании имеющихся или дополнительно полученных документов также вносит в ЕГРН сведения о местоположении границ (координатах характерных точек) **смежных и (или) несмежных земельных участков**, исходя из сведений правоустанавливающего документа, а при его отсутствии — из документов, определявших местоположение границ при образовании участка, а при отсутствии и таких сведений — **исходя из местоположения границ, существующих на местности пятнадцать лет и более** и закреплённых природными или искусственными объектами; при этом подготовка межевого или технического плана не осуществляется. Для вас это ключевая норма: она и помогает (Росреестр может сам «вытянуть» ваши 18 кв. м по документам), и вредит (если забор стоит 15+ лет, границы могут быть закреплены **по забору**, т.е. без ваших 18 кв. м).
- **Оспаривание зарегистрированного права** — только в порядке искового производства, а не путём обжалования действий регистратора: п. 52 постановления Пленума ВС РФ № 10/Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 («решения по таким искам являются основанием для внесения записи в ЕГРН»). Отсюда — важное процессуальное следствие: если по существу есть спор о праве (границах), дело рассматривается по ГПК РФ, а не по КАС РФ (ст. 22 ГПК РФ, ст. 1 КАС РФ).

Практический вывод по Версии 2. Способ защиты — **иск об исправлении реестровой ошибки / об установлении (определении) местоположения границ**; ответчик — соседка, третьи лица — Управление Росреестра по Ленинградской области, кадастровый инженер, готовивший межевой план, сестра как сособственник. Здесь же появляется **бесплатный досудебный путь** через Росреестр (Раздел IV), и именно в этой версии он наиболее реален.

Версия 3. Расхождение укладывается в допустимую погрешность определения площади — юридического нарушения может не быть вообще

Это самый недооценённый риск, и он способен «убить» весь иск. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ установлены приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (значения средней квадратической погрешности M_t зависят от категории земель и вида разрешённого использования; ориентировочно: 0,10 м — земли населённых пунктов, 0,20 м — земли сельскохозяйственного назначения, 0,50 м — земли иного целевого назначения). Допустимая погрешность площади определяется по формуле $\Delta p = 3,5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P}$.

Ориентировочный расчёт для вашего участка ($P = 1360$ кв. м, $\sqrt{1360} \approx 36,9$):

M_t	Δp (допустимая погрешность площади)	Укладываются ли ваши 18 кв. м
0,10 м (населённые пункты)	$\approx 12,9$ кв. м	нет, 18 кв. м превышает
0,20 м (сельхозземли)	$\approx 25,8$ кв. м	да, 18 кв. м внутри погрешности
0,50 м (земли иного назначения)	$\approx 64,5$ кв. м	да, с большим запасом

То есть при $M_t = 0,2$ м и более **разница в 18 кв. м формально находится в пределах допустимой точности измерений**, и суд в такой ситуации, как правило, не усматривает нарушения права: расхождение объяснимо точностью работ, а не действиями соседки. В судебной практике по земельным спорам устойчиво используется подход, при котором отклонение площади в пределах допустимой погрешности само по себе не свидетельствует о наличии реестровой ошибки и не влечёт пересмотра границ (позиция встречается в определениях и обзорах ВС РФ; конкретный акт следует подбирать по итогам судебной экспертизы — заранее его назвать нельзя, поэтому здесь важнее сама формула и нормативный приказ).

При этом необходимо **проверить базовое обстоятельство**: если в ЕГРН у вашего участка нет координат (границы не установлены, площадь 1360 — «декларированная» из правоустанавливающего документа), то юридически «захвата» ещё нет: границы не определены, и спор о 18 кв. м преждевременен. Тогда правильная последовательность — не иск, а **межевание с согласованием границ** (ст. 39, 40 Федерального закона от

24.07.2007 № 221-ФЗ), и только при поступлении возражений соседки — судебный спор; при уточнении границ их местоположение определяется по правоустанавливающему документу, а при отсутствии сведений в нём — по проекту межевания территории, а при отсутствии и этого — по границам, существующим на местности 15 лет и более (ч. 10 ст. 22 Федерального закона № 218-ФЗ). Последнее правило работает против вас, если забор соседки стоит давно.

Практический вывод по Версии 3. Прежде чем платить юристу, закажите **заключение кадастрового инженера** (10-20 тыс. руб.): сопоставьте координаты из ЕГРН, фактические измерения по забору и данные правоустанавливающих документов, и посмотрите, выходит ли расхождение за Др. Если не выходит — суд, скорее всего, откажет, и вы потеряете и свои расходы, и расходы соседки.

Версия 4. Межевание сестры уже изменило (или может изменить) сведения ЕГРН о вашем участке без вашего согласия

Если межевой план, подготовленный по договору сестры, уже подан в ЕГРН «уточнён» так, что площадь Вашего общего участка уменьшилась до ~1342 кв. м, — это отдельный и самый юридически «острый» сюжет. Изменение границ общего участка, влекущее уменьшение его площади, затрагивает права всех собственников и по общему правилу требует их согласия: **ст. 246 ГК РФ** (распоряжение имуществом в долевой собственности по соглашению всех участников) и **ст. 247 ГК РФ** (владение и пользование по соглашению). Если фактически речь о образовании/перераспределении участков, согласие всех правообладателей требуется и по правилам ст. 41 218-ФЗ (особенности кадастрового учёта при образовании земельных участков) — конкретная часть подлежит сверке по действующей редакции.

Обратите внимание и на наследственную специфику: принятое наследство принадлежит наследнику **со дня открытия наследства** (ст. 1114, 1152 ГК РФ), поэтому вы являетесь правообладателем с 2025 года независимо от даты регистрации. Нотариус, ведущий наследственное дело, межевание как обязательное условие выдачи свидетельства не требует (ст. 72 Основ законодательства РФ о нотариате), поэтому цель работ — уточнение границ/площади наследственного объекта.

Практический вывод по Версии 4. Здесь у вас сильная позиция против **сестры** (а не соседки): изменение сведений ЕГРН об общем участке без вашего согласия можно оспаривать, а также потребовать восстановления прежней площади, если уменьшение не подтверждено законными основаниями. И это единственная версия, где процессуальная цена

относительно невелика — спор может не дойти до дорогой землеустроительной экспертизы.

3. Раздел II. Отсутствие вашей подписи в акте согласования: две конкурирующие позиции

Вы упоминаете, что не подписали акты согласования. Здесь нужно чётко разделить два разных смысла, иначе вывод неизбежно будет ошибочным.

Позиция 1 (формальная): отсутствие подписи не порочит межевание

- Результат согласования оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования на обороте листа графической части межевого плана (ч. 1 ст. 40 Федерального закона № 221-ФЗ).
- Местоположение границ считается согласованным при наличии личных подписей **всех заинтересованных лиц или их представителей**, кроме случая ч. 3 ст. 40 (ч. 2 ст. 40 221-ФЗ).
- **Если надлежащим образом извещённое заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили согласие посредством заверения личной подписью акта и не представили возражения в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ считается согласованным таким лицом, о чём в акт вносится запись; к межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение порядка извещения (ч. 3 ст. 40 221-ФЗ).**
- Акт согласования подписывается **правообладателями смежных участков**, а не собственником участка, в отношении которого готовится межевой план. Поэтому сам по себе факт «я не подписал» по общему правилу процедуру не разрушает — пороки процедуры выражаются в неизвещении, а не в отсутствии подписи.

Когда позиция 1 применима: извещение о проведении собрания о согласовании было направлено (или опубликовано в порядке ст. 39 221-ФЗ) по правилам, а вы не явились и не подали мотивированные возражения в письменной форме с обоснованием отказа (ч. 4 ст. 40 221-ФЗ). В этом случае суд, скорее всего, признает границы согласованными, и оспаривание сведений ЕГРН «по одному лишь отсутствию подписи» бесперспективно.

Позиция 2 (содержательная): согласование отсутствует, если не соблюден порядок извещения либо затронуты права сосособственника

- Извещение — самостоятельное и обязательное условие: ч. 10 ст. 39 221-ФЗ (извещение о проведении собрания о согласовании вручается/направляется/публикуется) и вся ст. 39 221-ФЗ; ч. 3 ст. 40 221-ФЗ прямо связывает «согласование по молчанию» именно с **надлежащим** извещением и требует приложить подтверждающие документы как неотъемлемую часть межевого плана.
- Если возражения представлены в письменной форме с обоснованием отказа, в акт вносятся записи о содержании возражений, которые прилагаются к межевому плану (ч. 4 ст. 40 221-ФЗ); спор о границах в этом случае разрешается в судебном порядке (ст. 40.1 221-ФЗ — споры, не урегулированные в результате согласования).
- Если при уточнении уменьшается площадь **общего** участка, требуется воля всех сосособственников (ст. 246, 247 ГК РФ). Ваша не подпись в этом контексте — материальный, а не формальный дефект.

Когда позиция 2 применима: извещение не направлялось/получено вами не было; ваш адрес неизвестен кадастровому инженеру, но при этом не соблюдена процедура публикации; согласование фактически проведено только с соседкой; либо речь об изменении сведений о вашем общем участке, распорядительные последствия которого требуют вашего согласия как сосособственника.

Практический вывод по Разделу II

Ваша не подпись сама по себе — не козырь. Козырь — отсутствие **надлежащего извещения** и (или) отсутствие вашего согласия как сосособственника на уменьшение площади общего участка. Проверяется это просто: запросите у сестры межевой план и посмотрите, есть ли в нём (а) акт согласования с записью по ч. 3 ст. 40 221-ФЗ и (б) приложенные документы об извещении (почтовые квитанции, расписки, публикация). Нет приложений — процедура уязвима. Есть корректные приложения — перспектива оспаривания резко падает.

4. Раздел III. Надлежащий способ защиты: разбор альтернатив

Вариант	Норма	Когда применяется	Чего требует и чего не даёт
Иск об установлении (определении) местоположения границ	ч. 10 ст. 22 218-ФЗ; ст. 39, 40, 40.1 221-ФЗ; ст. 64 ЗК РФ	Границы не установлены либо спор о смежной границе неурегулирован	Решение суда — основание для внесения координат в ЕГРН (п. 52 постановления Пленума № 10/22)
Иск об исправлении реестровой ошибки	ст. 61 218-ФЗ	Наложение/ошибка в координатах в ЕГРН	Исправление сведений; при споре о праве — только суд
Негаторный иск	ст. 304, 305 ГК РФ; п. 45 постановления Пленума № 10/22; п. 45–47 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25	Забор, строения, насаждения создают препятствия; владение не утрачено	Обязание устранить препятствие (перенести забор), сроки — без исковой давности
Виндикационный иск / об освобождении части участка	ст. 301 ГК РФ; ст. 60, 76 ЗК РФ	Часть участка фактически занята соседкой	Возврат части участка без возмещения затрат захватчику (ст. 76 ЗК РФ)
Оспаривание решений/действий Росреестра	гл. 22 КАС РФ	Нет спора о праве, есть только незаконное действие органа	Не подходит, если есть спор о границах — будет прекращено/оставлено без рассмотрения (ст. 22 ГПК РФ, ст. 1 КАС РФ; п. 52)

Вариант	Норма	Когда применяется	Чего требует и чего не даёт
			постановления Пленума № 10/22)
Признание недействительным ненормативного акта органа власти (например, постановления об утверждении схемы/ПЗЗ)	ст. 61 ЗК РФ	Если именно акт органа создал наложение	Возмещение убытков — ст. 61 ч. 2 ЗК РФ

Практический вывод. Универсального «одного правильного иска» нет: при Версии 1 — негаторное/виндикационное требование, при Версии 2 — иск об исправлении реестровой ошибки (в формулировке «об установлении границ»), при Версии 4 — спор с соседом-соседкой. Смешение формулировок — типовая ошибка, приводящая к отказу или к затягиванию: правильную формулировку определяет кадастровый инженер по результатам сопоставления координат ЕГРН и фактической съёмки. Заявлять «об оспаривании кадастровых сведений» отдельным требованием бессмысленно — это не самостоятельный способ защиты (ст. 12 ГК РФ, п. 52 постановления Пленума № 10/22).

5. Раздел IV. Бесплатные и малозатратные пути (их нужно пройти до иска)

5.1. Обращение в Росреестр по ст. 61 218-ФЗ

Если речь о реестровой ошибке в местоположении границ, механизм ч. 7 ст. 61 218-ФЗ позволяет органу регистрации прав **внести изменения в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади без согласия правообладателя** по истечении установленного срока со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки, причём:

- площадь после исправления может отличаться от прежней **не более чем на 5%** (для 1360 кв. м это 68 кв. м — ваши 18 кв. м укладываются с запасом);
- изменение осуществляется на основе правоустанавливающих/правоудостоверяющих документов с использованием картографической основы (ч. 7 ст. 61 218-ФЗ);

- при исправлении орган регистрации прав вносит и сведения о **смежных** участках без межевого плана (ч. 7.1 ст. 61 218-ФЗ).

Важное расхождение редакций, которое нужно проверить по актуальной базе. В представленных материалах содержатся **две разные версии ч. 7 ст. 61 218-ФЗ**: одна — с шестимесечным сроком ожидания (в текстах, воспроизводящих редакцию после Федерального закона от 17.06.2019 № 150-ФЗ), другая — с **трёхмесячным** сроком и возможностью продления по заявлению собственника **не более чем на три месяца** (тексты, сопровождающие Федеральные законы от 07.07.2025 № 185-ФЗ и № 186-ФЗ). Кроме того, в «новой» редакции говорится о **правоудостоверяющих документах** и о картографической основе **и (или) иных документах (материалах)**. Практический смысл для вас: (1) сроки и объём полномочий Росреестра по самостоятельному исправлению границ в 2025 году изменились и подлежат уточнению по действующей редакции; (2) **если Росреестр направлял решение о необходимости устранения реестровой ошибки и срок истёк, границы могли быть уже изменены без вашего согласия — это нужно проверить в первую очередь** (выписка ЕГРН + реестровое дело). И наоборот: если у вас на руках такое решение, у вас есть срок для представления заявления и межевого плана.

5.2. Государственный земельный надзор (ст. 71 ЗК РФ; Положение о федеральном государственном земельном контроле (надзоре), утв. постановлением Правительства РФ от 30.06.2021 № 1081; Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ)

Обращение в Управление Росреестра по Ленинградской области с заявлением о самовольном занятии части участка → административное обследование/ проверка → протокол по ст. 7.1 КоАП РФ → **предписание об устранении нарушения**. Стоимость — 0 руб. (кроме вашего времени). Результат: официальный документ, фиксирующий нарушение, и самостоятельное основание для понуждения соседки к переносу забора.

5.3. Муниципальный земельный контроль (ст. 72 ЗК РФ)

Администрация Гатчинского муниципального района — аналогичное обращение с меньшей «загруженностью», полезно как параллельный трек и как способ зафиксировать факт.

5.4. Ограничение этой стратегии

При Версии 2 (наложение кадастровых границ) и Версии 4 (спор с сособственником) административный путь, как правило, упирается в

формулировку «усматривается спор о праве, разрешаемый в судебном порядке» — Росреестр и надзорные органы в этом случае отказываются что-либо менять. Тогда суд неизбежен, но обращение всё равно полезно как доказательство.

6. Раздел V. Процессуальные аспекты, которые прямо влияют на цену вопроса

6.1. Кто истец: вы, сестра или оба

Вы и сестра — участники долевой собственности по 1/2 (ст. 244, 246, 247 ГК РФ). Практические следствия:

- Иск о защите общего имущества может предъявить любой из собственников (ст. 304 ГК РФ), но **для требований, ведущих к изменению сведений ЕГРН об общем участке, желательно, а иногда необходимо участие обоих** — иначе суд привлечёт второго собственника третьим лицом, а решение может быть оспорено.
- **Если сестра не поддержит иск — процесс резко теряет перспективу** (особенно с учётом того, что именно её кадастровый инженер подготовил спорный межевой план). Это первое, что нужно выяснить, — и это дешевле любой консультации.
- Судебные расходы возмещаются тому, кто их фактически понёс (ст. 98 ГПК РФ). Если платить будете вы, а выгоду получают оба, — заключайте между собой письменное соглашение о распределении расходов и о том, что происходит при проигрыше.

6.2. Подсудность и госпошлина

- Исключительная подсудность — по месту нахождения объекта недвижимости (ст. 30 ГПК РФ): **Гатчинский городской суд Ленинградской области**; районный суд (ст. 24 ГПК РФ), упрощённое производство и приказное производство здесь неприменимы.
- Госпошлина — **два конкурирующих подхода**, и от выбора зависит сумма:
- **Подход 1 (распространённый)**: требование об установлении границ — неимущественное → для граждан по ст. 333.19 НК РФ (в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ) фиксированная сумма **3 000 руб.**;
- **Подход 2**: требование фактически имущественное (спор о части участка) → госпошлина по цене иска (кадастровая/рыночная стоимость 18 кв. м); при

цене иска до 100 000 руб. — **4 000 руб.** (прогрессивная шкала по ст. 333.19 НК РФ).

В любом случае госпошлина — не главная статья расходов (тысячи рублей, не сотни тысяч). Точные ставки обязательно сверяйте по действующей редакции ст. 333.19 НК РФ.

6.3. Доказывание: где сгорят деньги

Бремя доказывания нарушения — на вас (ст. 56 ГПК РФ). В земельном споре это почти всегда:

1. заключение кадастрового инженера / выписка ЕГРН с координатами;
2. правоустанавливающие документы (свидетельство о праве на наследство, документы наследодателя, старые планы БТИ, похозяйственные книги, проекты межевания территории);
3. **судебная землеустроительная экспертиза** (назначается по ст. 79 ГПК РФ; расходы — ст. 96 ГПК РФ) — это и есть главный чек.

Поэтому по Версии 1 и 2 спор «стоит» экспертизы, а по Версии 3 (расхождение в пределах Δp) экспертиза с высокой вероятностью зафиксирует это расхождение как статистически незначимое — и иск будет проигран вместе с деньгами на экспертизу.

6.4. Исковая давность

- Требование об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения (негаторное), **исковой давности не подлежит** — ст. 208 ГК РФ; разъяснение — п. 49 постановления Пленума ВС РФ № 10/Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (длительное необращение в суд само по себе не является основанием для отказа).
- Требование о возврате части участка из чужого незаконного владения — общий трёхлетний срок (ст. 196 ГК РФ), с исчислением с момента, когда вы узнали о нарушении и об ответчике (ст. 200 ГК РФ). Вы узнали о «потере» метров по результатам межевания в 2025 году — срок не пропущен.
- Требование об исправлении **реестровой ошибки** в практике квалифицируют по-разному: часть судов считает его негаторно-восстановительным (давность не применяется), часть — спором о праве с общим трёхлетним сроком. **Обе позиции встречаются; какая применима — зависит от того, найдет ли суд в деле спор о праве или только техническую ошибку.** При любом из подходов 2025 год как момент узнавания означает, что большая часть срока ещё в запасе.

7. Раздел VI. Экономика: сколько стоят 18 кв. м и сколько стоит спор

7.1. Стоимость предмета спора

Ориентиры (обязательно уточнить по выписке ЕГРН из раздела о кадастровой стоимости и по фактическим ценам предложений в Гатчинском районе):

- **Кадастровая стоимость 18 кв. м** = 18 × УПКС. При УПКС от ~200 руб./кв. м (садоводство/удалённые территории) до ~1 500 руб./кв. м (ИЖС вблизи Гатчины) это **от ~3 600 руб. до ~27 000 руб.**
- **Рыночная стоимость 18 кв. м** при цене сотки 150 000–400 000 руб. → **27 000–72 000 руб.**; при дорогой ИЖС-локации (сотка 500 000+) — до ~90 000 руб.
- **Ваша личная доля:** 1/2 от этого — **1 800–45 000 руб.**, то есть в типичном случае единицы и десятки тысяч рублей.

Принципиальный момент: 0,18 сотки **не имеют самостоятельной рыночной стоимости**. Это не «маленький участок», это фрагмент внутри существующего участка — его нельзя продать отдельно, он не формирует объект оборота. Даже если его вернуть, прироста ликвидности у всего участка почти не будет, если только эти метры не критичны функционально (см. 7.3).

7.2. Стоимость процесса (Ленинградская область, ориентиры)

Позиция	Ориентир, руб.
Заключение/консультация кадастрового инженера, сопоставление координат	8 000 – 25 000
Межевой план / геодезическая съёмка	12 000 – 30 000
Составление иска, сбор документов	5 000 – 20 000
Представительство в суде первой инстанции (2–5 заседаний)	40 000 – 150 000
Судебная землеустроительная экспертиза	45 000 – 120 000
Госпошлина	3 000 – 4 000
Внесение изменений в ЕГРН по решению суда	2 000 – 5 000
Итого первая инстанция	≈ 115 000 – 350 000
Апелляция (при отказе или жалобе соседки)	+ 30 000 – 90 000

Позиция	Ориентир, руб.
Кассация	+ 40 000 - 120 000
Итого при полном цикле	≈ 185 000 - 560 000

Ваша собственная оценка «несколько сотен тысяч рублей» — реалистична **для сценария с экспертизой и апелляцией**; для «дешёвого» сценария (ошибка признана Росреестром либо спор разрешается без экспертизы) реально уложиться во **100 000–150 000 руб.**

7.3. Когда метры всё-таки могут стоить дороже своей площади

Есть обстоятельства, при которых 18 кв. м перестают быть «просто метрами»:

- **конфигурация участка**: если спорная полоса — узкий «язык», без которого невозможен подъезд, въезд, разворот, подключение коммуникаций;
- **невозможность соблюсти нормативные отступы** (Правила землепользования и застройки Гатчинского муниципального района; ст. 33 ГрК РФ — предельные размеры и градостроительные регламенты): потеря 18 кв. м может «выбить» участок из предельного минимума или лишить вас возможности разместить дом, септик, баню на нормативном расстоянии;
- **водоотведение/дренаж/рельеф** — если именно эти метры отводят воду от фундамента;
- **принцип и риск эскалации**: захват может продолжиться, а может быть растиражирован при разделе/выделе доли между вами и сестрой;
- **юридическая гигиена перед продажей**: покупатель может переоценить «незакрытый» земельный спор.

Если ни один из этих факторов не работает — спор экономически нерационален (см. расчёт ниже).

7.4. Арифметика целесообразности

Упрощённая модель. Пусть ваши расходы R , вероятность выигрыша P . При выигрыше расходы взыскиваются с соседки (ст. 98 ГПК РФ), при проигрыше вы несёте свои R и, как правило, её расходы (тоже порядка R).

- При $P = 0,6$: ожидаемые чистые издержки $\approx 0,4 \times 2R = 0,8R$. При $R = 150\,000$ руб. это $\approx 120\,000$ руб.
- Чтобы спор был экономически нейтральным, стоимость 18 кв. м должна быть порядка **120 000 руб.**, т.е. **~670 000 руб. за сотку** — заметно выше реального рынка Гатчинского района для большинства категорий земель.

- При $P = 0,4$ (реалистично с учётом риска Версии 3 — расхождения в пределах допустимой погрешности) ожидаемые издержки $\approx 1,2R \approx 180\,000$ руб.

Вывод по экономике: при отсутствии функциональной ценности 18 кв. м и при отсутствии «спящей» реестровой ошибки, которую Росреестр исправит бесплатно, **спор экономически нецелесообразен в подавляющем большинстве сценариев.**

8. Раздел VII. Можно ли взыскать расходы с соседки, включая геодезию и представителя

Да — но только при удовлетворении иска и только в разумных пределах, и исполнение зависит от платёжеспособности соседки.

- **Общее правило:** стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает возмещение всех понесённых судебных расходов (ст. 98 ГПК РФ); при частичном удовлетворении — пропорционально (ст. 98 ч. 1 ГПК РФ).
- **Состав издержек:** помимо госпошлины — расходы на оплату услуг представителя, на производство экспертизы, на проезд, почтовые расходы и **другие необходимые расходы** (ст. 94 ГПК РФ). Досудебные расходы на фиксацию состояния объекта (в т.ч. геодезическая съёмка/заключение), **положенные в основу решения**, судебная практика относит к издержкам — разъяснения о составе издержек и критериях их относимости содержит постановление Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» (п. 2 и след.).
- **Расходы на представителя — по «разумным пределам»:** ст. 100 ГПК РФ и п. 11–13 постановления Пленума ВС РФ № 1 от 21.01.2016. Суды Ленинградской области реально взыскивают по земельным спорам **30 000–70 000 руб.** за первую инстанцию при заявленных 100 000–150 000 руб. Это означает: **фактически возмещается лишь часть ваших затрат**, а «гонорар успеха» не возмещается вовсе.
- **Пропорциональность** (п. 2 постановления Пленума ВС РФ № 1): при требовании «освободить 18 кв. м» и частичном удовлетворении (например, суд признаёт только 9 кв. м) издержки делятся.
- **Расходы, понесённые сестрой**, возмещаются сестре, а не вам (ст. 98 ГПК РФ — только фактически понесённые лицом). Договор с геодезистами заключала сестра — значит, ей и возвращать эти затраты.

- **Ключевой практический риск:** обвинительное решение — не деньги. Если у соседки нет активов, взысканные издержки и перенос забора превращаются в исполнительное производство без результата (Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ). Проверить платёжеспособность соседки — обязательный этап планирования.

Промежуточный вывод по Разделу VII. Взыскание расходов — реально, но оно **не превращает экономически невыгодный спор в выгодный**: во-первых, оно работает только при победе; во-вторых, суд срежет представительские расходы; в-третьих, взыскание может быть неисполнимым.

9. Раздел VIII. Несудебные и компромиссные варианты

1. **Исправление реестровой ошибки через Росреестр** (ст. 61 218-ФЗ) — 0 руб. пошлины за обращение; при подтверждении ошибки границы исправляются, в т.ч. сведения о смежных участках без межевого плана (ч. 7.1 ст. 61 218-ФЗ). Проверьте также, не направлял ли Росреестр решение о необходимости устранения реестровой ошибки и не истёк ли срок (в разных редакциях — 6 или 3 месяца).
2. **Административный путь** (ст. 7.1 КоАП РФ, ст. 71, 72 ЗК РФ) — 0 руб., даёт официальное подтверждение захвата и предписание.
3. **Процедура медиации** — Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ; в земельных спорах с соседями работает лучше, чем кажется: соседке тоже невыгодны судебные издержки.
4. **Мировое соглашение в суде** — ст. 39 ГПК РФ; типовые условия: перенос забора за счёт соседки, денежная компенсация за «уступленные» метры, установление частного сервитута (ст. 274 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ) при необходимости прохода/проезда.
5. **Договорная фиксация status quo** — если метры не критичны, соглашение о признании существующей границы с условием, что соседка не будет расширять занятие и оплатит работы по уточнению границ. Это плохой результат по существу, но хороший по цене.

10. Раздел IX. Итоговые практические выводы

По каждой версии — отдельно

Версия 1 (забор смещён, кадастровые границы корректны). Спор юридически перспективен, но экономически проигрышен: предмет — 18 кв. м стоимостью от ~4 000 до ~90 000 руб. (ваша доля — вдвое меньше), цена

процесса — от ~115 000 до ~350 000 руб. за первую инстанцию. Идти в суд имеет смысл **только** при наличии функциональной ценности метров (проезд, отступы, коммуникации, предельный минимум площади) либо принципиального интереса, и только **после** бесплатного административного трека (ст. 7.1 КоАП РФ, ст. 71 ЗК РФ) и попытки медиации. Правильный «дешёвый» вариант — добиваться предписания Росреестра о переносе забора, не исковым производством.

Версия 2 (наложение кадастровых границ / реестровая ошибка). Это единственная версия, где вероятен **бесплатный** результат: обращение в Росреестр по ст. 61 218-ФЗ (с учётом ч. 7 и ч. 7.1) и параллельно — в госземнадзор. Если Росреестр откажет («спор о праве»), суд становится неизбежным, но и тогда иск об исправлении реестровой ошибки — самый «дешёвый» вид земельного спора (часто обходится без дорогой экспертизы, если есть документы, определявшие границы при образовании участка, либо границы существуют на местности 15+ лет).

Версия 3 (расхождение в пределах допустимой погрешности). Самый вероятный исход суда — **отказ**, поскольку Δr при $Mt = 0,2$ м составляет $\approx 25,8$ кв. м, а при $Mt = 0,5$ м — $\approx 64,5$ кв. м, то есть ваши 18 кв. м формально внутри допуска (приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393). Идти в суд в этом случае — платить за собственный проигрыш. Единственное правильное действие: **получить заключение кадастрового инженера** (10–20 тыс. руб.) и сравнить фактические координаты с Δr прежде, чем что-то предпринимать.

Версия 4 (уменьшение площади общего участка по межеванию сестры без вашего согласия). Здесь спор не про 18 кв. м, а про **правомерность действий с общим имуществом** (ст. 246, 247 ГК РФ). Потенциально это самый дешёвый и самый перспективный сценарий: не нужна землеустроительная экспертиза на 100 тыс. руб., достаточно межевого плана, документов об извещении и акта согласования. **Если сестра не известила вас надлежащим образом (ч. 3 ст. 40 221-ФЗ) либо если уменьшение площади общего участка произошло без вашего согласия — это ваш реальный рычаг, а не отсутствие подписи как таковое.**

Отдельный вывод по вопросу «стоит ли взыскивать расходы с соседки»

Да, при выигрыше — ст. 98, 100 ГПК РФ, ст. 94 ГПК РФ, постановление Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1. Но: (а) только при удовлетворении иска; (б) с урезанием представительских расходов до «разумных пределов»; (в) с риском неисполнимости; (г) расходы сестры вернутся сестре, а не вам. Поэтому

взыскание расходов **не является** аргументом, превращающим спор в выгодный.

Чек-лист из шести шагов, которые нужно сделать до любого иска (все — дешёвые или бесплатные)

1. **Выписка ЕГРН** на ваш участок и участок соседки: есть ли координаты границ, каковы кадастровая стоимость и площадь; нет ли пересечения (наложения).
2. **Проверить, не направлял ли Росреестр решение о необходимости устранения реестровой ошибки** и не истёк ли срок (6 или 3 месяца по действующей редакции ч. 7 ст. 61 218-ФЗ); не изменены ли уже ваши границы.
3. **Запросить у сестры межевой план**: есть ли акт согласования и приложенные документы об извещении вас, вносились ли изменения в ЕГРН по вашему участку.
4. **Заключение кадастрового инженера**: сопоставить координаты ЕГРН, фактические измерения и правоустанавливающие документы; рассчитать, выходит ли 18 кв. м за Др.
5. **Обращение в госземнадзор (Управление Росреестра по Ленинградской области) и/или муниципальный земельный контроль** — бесплатно, даёт официальную фиксацию (ст. 7.1 КоАП РФ, ст. 71, 72 ЗК РФ).
6. **Разговор с сестрой и попытка медиации** (ФЗ № 193-ФЗ) — до иска, а не после.

Итог одной фразой

Судиться за 18 кв. м ради самих 18 кв. м — почти наверняка нет: предмет спора стоит десятки тысяч рублей (ваша доля — единицы/десятки тысяч), процесс — от ~115 тыс. до ~560 тыс. руб., а при попадании расхождения в допустимую погрешность (что для 0,18 сотки весьма вероятно) иск будет проигран вместе с расходами. Судиться/добиваться исправления стоит только в трёх случаях: (1) если это реестровая ошибка, которая исправляется бесплатно через Росреестр; (2) если 18 кв. м функционально критичны для участка (проезд, отступы, коммуникации, предельные размеры по ПЗЗ Гатчинского района); (3) если это спор с сестрой о правомерности изменения сведений об общем участке без вашего согласия — там предмет спора иной, а цена процесса существенно ниже. Последовательность действий должна быть: выписки и заключение кадастрового инженера → бесплатные административные обращения → медиация → и только затем, при

подтверждённой перспективе, иск в Гатчинский городской суд Ленинградской области.

11. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 11, 12, 196, 200, 208, 209, 244, 246, 247, 274, 301, 304, 305.
2. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1114, 1152, 1153.
3. Земельный кодекс РФ: ст. 23, 33 (во взаимосвязи с ГрК РФ), 59, 60, 61 (признание недействительным ненормативного акта органа власти и возмещение убытков), 64, 71, 72, 76.
4. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 22, 24, 30, 39, 56, 79, 94, 96, 98, 100.
5. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 7.1 (самовольное занятие земельного участка; в ред. Федерального закона от 08.03.2015 № 46-ФЗ, с примечаниями 1 и 2), ст. 23.21 (органы государственного земельного надзора).
6. Налоговый кодекс РФ: ст. 333.19 (размер государственной пошлины; в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ).
7. Градостроительный кодекс РФ: ст. 33 (предельные размеры земельных участков и градостроительные регламенты).
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 22 (ч. 10 — определение местоположения границ при уточнении), ст. 26, 27, 41, **ст. 61** (порядок исправления ошибок, содержащихся в ЕГРН; ч. 1–4 — общий порядок, **ч. 7, ч. 7.1**, ч. 7.2).
9. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»: **ст. 39** (извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ), **ст. 40** (акт согласования местоположения границ, ч. 1–4), **ст. 40.1** (спору, не урегулированные в результате согласования).
10. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (исполнимость судебного акта о возмещении издержек).
11. Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)».
12. Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации». 13. Основы законодательства РФ о нотариате: ст. 72 (выдача свидетельства о праве на наследство).

Подзаконные акты

1. Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1081 «О федеральном государственном земельном контроле (надзоре)».
2. Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка...» (значения Mt и формула допустимой погрешности площади $\Delta p = 3,5 \cdot Mt \cdot \sqrt{P}$).

Акты судебных органов и разъяснения

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»: **п. 45** (условия удовлетворения негаторного иска), **п. 49** (исковая давность и ст. 208 ГК РФ), **п. 52** (оспаривание зарегистрированного права только в исковом порядке; судебное решение как основание для внесения записи).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: п. 45–47 (защита вещных прав, негаторное требование).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела»: п. 2 (состав и относимость издержек, включая досудебные исследования), п. 11–13 (разумные пределы расходов на представителя).
4. Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010–2013 годы (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 02.07.2014) — применяется, если участок расположен в границах СНТ/ДНП.

Материалы, предоставленные для анализа (с указанием расхождений в атрибуции)

1. Федеральный закон от 17.06.2019 № 150-ФЗ — источник ч. 7 и ч. 7.1 ст. 61 Федерального закона № 218-ФЗ (вступают в силу с 16.09.2019); в представленных выдержках ч. 7 изложена в редакции с шестимесячным сроком.
2. Федеральные законы от 07.07.2025 № 185-ФЗ и № 186-ФЗ — в представленных выдержках ч. 7 ст. 61 Федерального закона № 218-ФЗ изложена **в иной редакции**: срок сокращён до **трёх месяцев** с возможностью продления по заявлению собственника не более чем на три

месяца, добавлены указания на правоудостоверяющие документы и на «картографическую основу и (или) иные документы (материалы)».

3. Техническое примечание для редакции. В предоставленном правовом контексте выдержка из ст. 61 Федерального закона № 218-ФЗ атрибутирована как «Указ Президента Российской Федерации от 13.08.2024 № 690», а выдержки из ст. 7.1 КоАП РФ — как федеральные законы от 24.06.2025 № 184-ФЗ, от 15.12.2025 № 476-ФЗ и № 475-ФЗ, от 22.04.2024 № 94-ФЗ, от 08.08.2024 № 250-ФЗ. Это атрибуционные артефакты поисковой выдачи (законы, вносящие изменения, отображаются как «документ-источник» текста). До публикации ссылки на ст. 61 Федерального закона № 218-ФЗ и ст. 7.1 КоАП РФ следует приводить **по действующим редакциям соответствующих кодексов и федеральных законов**, а не по закону о внесении изменений.

Оговорка о применимости. Разбор построен на нормах по состоянию на дату подготовки и на четырёх версиях фактической ситуации, поскольку из вопроса не следует однозначно, являются ли границы вашего участка установленными в ЕГРН, кто именно (наследодатель или наследники) значится правообладателем в ЕГРН на момент межевания и вносились ли по его результатам изменения в реестр. Именно эти три обстоятельства определяют выбор способа защиты и цену вопроса; их проверка (шаги 1–4 чек-листа) должна предшествовать любым затратам на юриста и экспертизу. Точные размеры государственной пошлины, состав и нумерацию частей ст. 61 Федерального закона № 218-ФЗ, а также действующие значения Mt по приказу Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 необходимо сверять по актуальным редакциям на дату обращения в суд.