

Сложившийся порядок пользования садовым земельным участком (более 15 лет): как и с каким требованием обращаться в суд

1. Краткая постановка вопроса

Формулировка «обратиться в суд о сложившемся порядке пользования садовым участком более 15 лет» не содержит одного единственного юридического смысла: под ней могут скрываться как минимум четыре материально-правовые ситуации, каждая из которых предполагает **свой вид судопроизводства, свой предмет требования, свой состав лиц и свой набор доказательств**: (а) определение порядка пользования между сособственниками одного участка (иск, ст. 247 ГК РФ); (б) признание права собственности на участок в силу приобретательной давности (иск, ст. 234 ГК РФ) — именно здесь 15 лет имеют прямое нормативное значение; (в) спор о местоположении границ участка, который фактически используется неизменно более 15 лет (иск об установлении границ либо внесудебное уточнение по ч. 1.1 ст. 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ); (г) установление факта владения и пользования недвижимым имуществом в особом производстве (п. 6 ч. 2 ст. 264, ст. 265–268 ГПК РФ). Ниже разобраны все версии: сначала критерии разграничения, затем каждая версия — с материальным основанием, процессуальным порядком, доказательствами, рисками и практическим выводом.

2. Ключевая развилка: как квалифицировать требование

2.1. Матрица «фактическая ситуация → правовая конструкция → вид производства»

Фактическая ситуация	Правовая конструкция	Процессуальная форма
Участок принадлежит нескольким лицам на праве	Владение и пользование общим имуществом по	

Фактическая ситуация	Правовая конструкция	Процессуальная форма
общей долевой собственности (наследники, супруги, «дольщики»), между ними нет соглашения о том, кто какой частью пользуется более 15 лет	соглашению, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ)	Иск об определении порядка пользования (исковое производство)
Участок фактически используется лицом как своим собственным 15+ лет, титульного собственника нет либо право не оформлено, владение не основано на договоре/членстве	Приобретательная давность (ст. 234 ГК РФ)	Иск о признании права собственности (п. 1 ст. 59 ЗК РФ, ст. 12 ГК РФ)
Право на участок у лица есть, но границы не установлены либо установлены с реестровой ошибкой, фактическое землепользование неизменно 15+ лет	Уточнение границ / исправление реестровой ошибки (ст. 43, 61 Закона № 218-ФЗ)	Внесудебно через кадастрового инженера; при споре — иск об установлении (определении) местоположения границ
Документы о праве утрачены либо отсутствуют, но есть бесспорное владение и пользование недвижимостью	Установление факта владения и пользования недвижимым имуществом (п. 6 ч. 2 ст. 264 ГПК РФ)	Особое производство (заявление)
Суть конфликта — невозможность пройти/проехать к своему участку (в том числе к участку, используемому 15+ лет)	Сервитут (ст. 274 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ)	Соглашение, при споре — иск об установлении сервитута

2.2. Что означает «более 15 лет» в каждой версии

Принципиально важно: **15 лет — это не универсальный срок, дающий право на судебную защиту, а юридически значимый факт с разным значением в разных конструкциях:**

- для приобретательной давности — это срок, прямо указанный в п. 1 ст. 234 ГК РФ для недвижимого имущества;

- для уточнения границ — это критерий из ч. 1.1 ст. 43 Закона № 218-ФЗ: при отсутствии сведений о границах в документах «границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более»;
- для определения порядка пользования — **никакого законодательного срока нет**; длительность пользования выступает доказательством того, что порядок сложился, устойчив и определен (ст. 55, 56, 67 ГПК РФ), но само по себе 15-летие не превращает пользование частью участка в право собственности на эту часть.

Из последнего тезиса вытекает главный практический риск: **лицо, которое 15 лет пользуется частью участка как сособственник (сособственник участка или дома), не может требовать признания права собственности на эту часть по ст. 234 ГК РФ** — его владение имеет титульное основание (доля), а не признак «как своим собственным», который требуется п. 1 ст. 234 ГК РФ и разъяснен в п. 15 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 8 от 29.04.2010 (далее — Постановление № 10/22) и п. 15 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 (далее — Постановление № 25).

3. Версия 1. Определение порядка пользования между сособственниками (исковое производство)

3.1. Материально-правовое основание

- п. 1 ст. 247 ГК РФ: владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом;
- п. 2 ст. 247 ГК РФ: участник долевой собственности вправе требовать предоставления в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле;
- ст. 244 ГК РФ — режим общей долевой собственности;
- ст. 208 ГК РФ — на требования об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, исковая давность не распространяется (по этому основанию суды, как правило, не применяют трехлетний срок к требованию о порядке пользования);
- если участок из земель сельскохозяйственного назначения находится в долевой собственности — решение о порядке владения и пользования принимается общим собранием участников долевой собственности (ст. 14 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ), что не исключает права на судебное установление порядка при недостижении согласия.

3.2. Условия удовлетворения требования

1. Участок (или дом с участком) принадлежит сторонам на праве **общей долевой собственности** — это обязательное условие. Если доли нет, ст. 247 ГК РФ неприменимо.
2. Есть спор о владении и пользовании: соглашение не достигнуто, ответчик чинит препятствия либо порядок фактически не определен. Именно поэтому досудебная попытка согласовать порядок (письменное соглашение, собрание, претензия) — не только этичный, но и доказательственный шаг.
3. Определенный судом порядок должен быть **исполним и не приводить к образованию новых объектов недвижимости**: определение порядка пользования не изменяет доли, площадь и границы участка как объекта права. Если требования фактически ведут к образованию изолированных частей с самостоятельными границами, речь идет уже о **разделе участка** (ст. 252 ГК РФ, ст. 11.2, 11.4–11.5 ЗК РФ) с обязательным соблюдением требований к образованию земельных участков (предельные минимальные размеры, вид разрешенного использования, соответствие градостроительным регламентам).
4. Суд, определяя порядок пользования, учитывает **фактически сложившийся порядок**, размер долей, возможность использования участка каждым сособственником без нарушения прав других, а в ряде случаев (по правилам о разделе общего имущества, разъясненным в Постановлении Пленума ВС РФ от 01.07.1996 № 6 и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 № 8) вправе отступить от размера долей, если это компенсируется.

3.3. Предмет требования: два возможных варианта, которые нужно развести

- **Вариант А (наиболее корректный при «сложившемся порядке»):**
«Определить порядок пользования земельным участком с кадастровым номером ... общей площадью ... кв. м, расположенным по адресу ..., закрепив за истцом в пользование часть участка в границах по фактически сложившемуся порядку пользования согласно варианту № ... заключения кадастрового инженера (эксперта), за ответчиком — оставшуюся часть».
- **Вариант Б (если изолированные части могут быть сформированы):**
«Произвести раздел земельного участка ... по варианту ... экспертного заключения, прекратив право общей долевой собственности». Это уже не «порядок пользования», а раздел, и смешивать эти требования в одном иске нельзя без ясного обоснования (ст. 151 ГПК РФ допускает соединение, но суд должен понимать, какой результат испрашивается).

3.4. Процессуальные параметры

- **Подсудность:** районный суд (ст. 24 ГПК РФ). Поскольку требование связано с объектом недвижимости, применяется исключительная подсудность — по месту нахождения земельного участка (ст. 30 ГПК РФ); кроме того, п. 2 Постановления № 10/22 относит иски об установлении границ и иски о правах на недвижимость к категории, для которой действует правило о подсудности по месту нахождения объекта.
- **Госпошлина:** требование об определении порядка пользования носит неимущественный характер — 3 000 руб. для физического лица (п. 3 ст. 333.19 НК РФ в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ, действующей с 09.09.2024).
- **Состав лиц:** истец — сособственник, чье право на владение и пользование нарушено; ответчики — **все остальные сособственники** (ненадлежащий состав — частое основание для отложения и отказа); третьи лица без самостоятельных требований — СНТ (ТСН), в границах которого расположен участок, орган регистрации прав (Росреестр) — по вопросу о том, требует ли решение регистрационных действий.
- **Документы по ст. 131-132 ГПК РФ:** исковое заявление с расчетом долей, выписки из ЕГРН на участок и на объекты, правоустанавливающие документы (свидетельства о праве на наследство, договоры), схема (абрис) сложившегося порядка пользования, уведомления о вручении копий иска ответчикам и третьим лицам.

3.5. Доказательства «сложившегося порядка» (ключевой блок)

- заключение кадастрового инженера с абрисом фактического пользования и наложением на сведения ЕГРН/публичной кадастровой карты;
- материалы СНТ: проект межевания/застройки территории, генплан, выписка из протокола общего собрания о закреплении участков, карточка участка, членская книжка, квитанции об уплате взносов за конкретный участок;
- документы о фактическом пользовании: договоры на подключение коммуникаций, техпаспорта на строения, страховые документы, налоговые уведомления и платежи;
- свидетельские показания (ст. 69, 70 ГПК РФ) — с учетом ст. 60 ГПК РФ о допустимости: только свидетельских показаний для подтверждения самого права недостаточно, но для установления фактического порядка они допустимы;
- при необходимости — **судебная землеустроительная экспертиза** (ст. 79 ГПК РФ) с постановкой вопросов: каково фактическое местоположение границ, соответствует ли оно правоустанавливающим документам, какие

варианты определения порядка пользования/раздела возможны с учетом сложившегося порядка и долей.

3.6. Риски

- Суд может указать, что спор фактически о разделе — тогда требуется уточнение требований (ст. 39 ГПК РФ) и проверка возможности образования частей (ст. 11.2, 11.9 ЗК РФ).
- Если порядок пользования уже установлен решением общего собрания (для земель сельхозназначения — ст. 14 Закона № 101-ФЗ), потребуется оспаривать это решение.
- Решение об определении порядка пользования само по себе не влечет кадастрового учета и регистрации (объект не изменяется), тогда как решение о разделе/установлении границ — влечет: судебный акт является основанием для государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав (п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ, ст. 59 ЗК РФ).

3.7. Практический вывод по версии 1

Если участок в долевой собственности и есть 15-летний фактический порядок — правильный путь: **иск об определении порядка пользования по ст. 247 ГК РФ в районный суд по месту нахождения участка**, с привлечением всех сособственников в качестве ответчиков, с предварительным кадастровым заключением (по возможности — с вариантами), с ходатайством о землеустроительной экспертизе. Приобретательная давность в этой конфигурации неприменима.

4. Версия 2. Признание права собственности в силу приобретательной давности (исковое производство)

4.1. Условия

Ст. 234 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ) требует совокупности признаков:

- лицо **не является собственником** имущества;
- владеет **добросовестно** (не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности — п. 15 Постановления № 25);
- владеет **открыто**;
- владеет **непрерывно**;

- владеет **как своим собственным** недвижимым имуществом **15 лет**;
- право на недвижимость возникает **с момента государственной регистрации** (абз. 2 п. 1 ст. 234 ГК РФ), поэтому одного факта владения недостаточно — необходим судебный акт как основание регистрации (п. 1 ст. 59 ЗК РФ; п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ);
- к сроку своего владения можно **присоединить** время владения правопреемника (п. 3 ст. 234 ГК РФ).

Разъяснения: п. 15–21 Постановления № 10/22 (в частности, п. 15 — о добросовестности и о том, что отсутствие государственной регистрации права у прежнего собственника не исключает применения давности); п. 15 Постановления № 25 — о понимании добросовестности давностного владельца. Отдельно см. Обзор судебной практики по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 28.09.2016) — о разграничении установления факта владения и спора о праве.

4.2. Исчисление 15-летнего срока

- Общее правило п. 1 ст. 234 ГК РФ — 15 лет для недвижимости.
- Специальное правило п. 4 ст. 234 ГК РФ (в ред. Закона № 430-ФЗ): течение срока в отношении вещей, которые могли быть истребованы по ст. 301, 305 ГК РФ, начинается **со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя**, а если была зарегистрирована собственность добросовестного приобретателя — **не позднее момента такой регистрации**. В прежней редакции действовал иной подход: срок начинался не ранее истечения срока исковой давности по виндикационному требованию (3 года — ст. 196 ГК РФ). Поэтому по давностному владению, начавшемуся до 2020 года, практика продолжает учитывать обе редакции — необходимо прямо указать в иске, какая редакция применяется к конкретному периоду владения.
- Дополнительно учитываются: ст. 11 Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ и разъяснения Постановления № 10/22 о владении, начавшемся до введения в действие части первой ГК РФ (в соответствующей части срок исчисляется с учетом правил о моменте, когда владение могло быть защищено).

4.3. Две конкурирующие позиции по земельным участкам — обе нужно учитывать

Позиция 1 (ограничительная, доминирует в практике по публичным землям). Приобретательная давность не может служить основанием

возникновения права частной собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (в том числе неразграниченной), поскольку предоставление таких участков осуществляется в специальном порядке — по ст. 39.1, 39.3, 39.5 ЗК РФ (аукцион, безвозмездное предоставление в установленных случаях). Суды отказывают в исках к администрациям, ссылаясь на то, что владение публичным участком не порождает вещного права, а требование по существу подменяет процедуру предоставления.

Позиция 2 (признающая). Если участок длительное время выбыл из владения публичного собственника, фактически используется как свой собственный, а иные способы оформления исчерпаны (отказы администрации, отсутствие сведений о правообладателе в ЕГРН), суды удовлетворяют иски о признании права по ст. 234 ГК РФ, опираясь на п. 15–18 Постановления № 10/22 и на то, что перечень вещей, на которые давность не распространяется, ограничен (изъятые из оборота — ст. 27 ЗК РФ).

Когда применяется каждая: Позиция 1 — когда участок сформирован, стоит на кадастровом учете с указанием публичного правообладателя (или право не разграничено), и заявитель не имеет ни одного документа о предоставлении. Позиция 2 — когда участок не сформирован/не имеет правообладателя, либо образован из земель СНТ и предоставлялся объединению, либо публичный собственник фактически утратил владение, а заявитель несет бремя содержания (налоги, взносы, коммуникации).

4.4. Когда ст. 234 ГК РФ точно неприменима

1. **Владение по договору** (аренда, безвозмездное пользование, пользование по членству в СНТ) — отсутствует признак «как своим собственным»; правовая позиция основана на п. 15 Постановления № 10/22 и п. 15 Постановления № 25 и на ст. 264 ГК РФ (лицо, не являющееся собственником, осуществляет права владения и пользования на условиях, установленных законом или договором, и не вправе распоряжаться участком).
2. **Истец — сособственник участка** — владение основано на титуле (доле), приобретательная давность не применяется; защита — через ст. 247 или ст. 252 ГК РФ.
3. **Требование о признании права на часть земельного участка**, не выделенную в натуре, — объектом права является участок как целое (ст. 128, 129, 130, 141.2 ГК РФ, кадастровый учет как единый объект), поэтому иск о давности «на часть участка» в отсутствие его образования как

объекта бесперспективен; надлежащий путь — раздел (ст. 252 ГК РФ, гл. I.1 ЗК РФ) либо определение порядка пользования.

4. Участок изъят из оборота (ст. 27 ЗК РФ) — давность исключена.

4.5. Процессуальные особенности

- **Требования:** «Признать за ... право собственности на земельный участок ... в силу приобретательной давности» (основание — ст. 12, 234 ГК РФ, ст. 59 ЗК РФ). Часто целесообразно соединить со вторым требованием — «Установить местоположение границ участка согласно ...» (ст. 151 ГПК РФ), иначе решение о признании права не даст возможности поставить участок на кадастровый учет по границам.
- **Ответчики:** публично-правовое образование в лице уполномоченного органа (администрация, орган по управлению госимуществом) — если право не разграничено; прежний собственник/иные претенденты — если они есть; в ряде случаев — СНТ.
- **Подсудность:** районный суд по месту нахождения участка (ст. 24, 30 ГПК РФ).
- **Госпошлина:** требование имущественного характера, цена иска определяется исходя из стоимости объекта (ст. 91 ГПК РФ), пошлина исчисляется по пп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ (в редакции Закона № 259-ФЗ) от кадастровой стоимости — это существенные расходы, которые следует просчитать до подачи.
- **Доказательства:** 15 лет непрерывного открытого владения — кадастровые и технические документы, документы о несении расходов (земельный налог, взносы, электроэнергия, страхование, ремонт ограждения), акты/переписка с администрацией, свидетельские показания, заключение кадастрового инженера, при необходимости — судебная землеустроительная экспертиза (ст. 79 ГПК РФ).

4.6. Практический вывод по версии 2

Иск о признании права по ст. 234 ГК РФ — надлежащий путь там, где нет долевой собственности, нет договора/членства как основания владения и где участок фактически закреплен неизменно. Если участок сформирован и имеет публичного правообладателя, риск отказа высок (Позиция 1), и в первую очередь следует рассмотреть административные механизмы: предоставление по ст. 39.1–39.3 ЗК РФ, упрощенное оформление садовых участков членом объединения по п. 2.7 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (норма применяется в редакции, действующей на дату обращения, и предусматривает срок до 1 марта 2031 года), переоформление ранее предоставленных прав (п. 2, 3 ст. 3 названного закона).

5. Версия 3. Спор о границах: уточнение и установление местоположения границ

5.1. Когда это ваша ситуация

Право на участок оформлено (или оформлялось), но границы в ЕГРН отсутствуют, либо налицо пересечение (наложение) с соседним участком, либо фактическое пользование исторически шло по линии, которая не совпадает с реестровыми координатами. Здесь «15 лет» — это нормативно закреплённый критерий для уточнения границ.

5.2. Внесудебный (административный) этап

- **ч. 1.1 ст. 43 Закона № 218-ФЗ** (введена Федеральным законом от 08.08.2024 № 255-ФЗ): при уточнении границ их местоположение определяется исходя из сведений правоустанавливающего документа, а при их отсутствии — из документов, определявших границы при образовании участка; **если и этих сведений нет, границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более**, с обоснованием в межевом плане. Проверка обоснованности таких уточнённых границ государственным регистратором в указанных случаях не проводится.
- **ч. 2.1 ст. 43 Закона № 218-ФЗ** (по тексту законопроектных изменений, приведенных в источниках): уточнение границ при выявлении ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных участков осуществляется по заявлению правообладателя одного из участков, в межевой план включается обоснование наличия ошибки, а местоположение границ считается согласованным **только при наличии в акте согласования личных подписей всех заинтересованных лиц** или их представителей.
- **ст. 61 Закона № 218-ФЗ** — исправление реестровой ошибки (в том числе на основании вступившего в законную силу решения суда).
- **ст. 22 Закона № 218-ФЗ** — межевой план как документ, на основании которого осуществляется кадастровый учёт при уточнении границ; требования к подготовке — в действующих актах Росреестра.
- **Практический шаг:** обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой межевого плана; инженер включит обоснование 15-летнего местоположения границ (материалы инвентаризации, генплан СНТ, проект межевания, карточки участков, архивные планы, аэрофотосъёмка,

свидетельские сведения). Если соседи подписывают акт согласования — учет проходит без суда.

5.3. Судебный этап

- Если согласование невозможно (отказ в подписании акта, спор о линии границы), надлежащее требование — **иск об установлении (определении) местоположения границ земельного участка** с указанием координат характерных точек по варианту, предложенному кадастровым инженером/экспертом. Такой иск относится к искам о правах на недвижимое имущество (п. 2 Постановления № 10/22), подсудность — исключительная, по месту нахождения участка (ст. 30 ГПК РФ), суд — районный (ст. 24 ГПК РФ).
- **Ответчики:** правообладатели смежных участков, с которыми не согласованы границы; если причина — реестровая ошибка в сведениях о публичных землях, — соответствующий орган; третьи лица — орган регистрации прав, СНТ, кадастровый инженер (по практике привлекается для дачи пояснений либо как специалист — ст. 188 ГПК РФ).
- **Доказательства:** заключение кадастрового инженера, правоустанавливающие документы, материалы инвентаризации и межевания, ранее изготовленные планы, архивные документы СНТ, а по ключевым вопросам — **судебная землеустроительная экспертиза** (ст. 79 ГПК РФ): эксперт устанавливает фактические границы, их соответствие документам, наличие/отсутствие реестровой ошибки и предлагает варианты установления границ.
- **Резолютивная часть** должна содержать координаты характерных точек границ — иначе решение неисполнимо для Росреестра (п. 5 ч. 2 ст. 14, ст. 61 Закона № 218-ФЗ).
- **Исковая давность:** преобладающий подход — требование об установлении границ направлено на устранение длящегося нарушения и не погашается давностью (ст. 208 ГК РФ по аналогии с негативным требованием, ст. 304, 305 ГК РФ); вместе с тем отдельные суды применяют трехлетний срок к требованиям, связанным с изменением площади и конфигурации участка, поэтому при длительном бездействии следует быть готовым обосновывать непрерывность нарушения.

5.4. Практический вывод по версии 3

Если цель — юридически закрепить линию, по которой участок используется более 15 лет, то «первый адрес» — не суд, а **кадастровый инженер** и внесудебное уточнение по ч. 1.1 ст. 43 Закона № 218-ФЗ; суд подключается только при споре о границе с соседом или при реестровой ошибке. Смешивать

это требование с иском об определении порядка пользования между сособственниками нельзя — разные предметы и разный круг ответчиков.

6. Версия 4. Особое производство: установление факта владения и пользования недвижимым имуществом

6.1. Основание

- п. 6 ч. 2 ст. 264 ГПК РФ: суд рассматривает дела об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом;
- ст. 265 ГПК РФ: суд устанавливает факты, имеющие юридическое значение, только при невозможности получения заявителем в ином порядке надлежащих документов либо при невозможности восстановления утраченных документов;
- ст. 267 ГПК РФ — содержание заявления (какой факт, какая цель);
- ст. 268 ГПК РФ — решение суда, устанавливающее факт, является основанием для регистрации права (ст. 58, 59 Закона № 218-ФЗ).

6.2. Ключевое ограничение: отсутствие спора о праве

- ч. 3 ст. 263 ГПК РФ: если при рассмотрении дела в особом производстве возникает спор о праве, суд **оставляет заявление без рассмотрения** и разъясняет право предъявить иск.
- Следовательно, особое производство пригодно, когда: документы утрачены, но никто не оспаривает владение; или когда нужно подтвердить факт для последующей регистрации ранее возникшего права. Если есть сособственники, возражающие против порядка пользования, либо сосед, оспаривающий границу, либо администрация, считающая участок публичным, — это спор о праве, и путь один: **иск**.
- Установление факта владения и пользования «на праве собственности» в особом производстве недопустимо: это уже вопрос о признании права (разъяснения, содержащиеся в Обзоре судебной практики по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение, утв. Президиумом ВС РФ 28.09.2016, и общий подход п. 1 Постановления № 25 о защите права собственности).

6.3. Процессуальные параметры

- **Подсудность:** по общему правилу — по месту жительства заявителя; но для факта владения и пользования недвижимым имуществом установлено

исключение — по месту нахождения недвижимого имущества (ст. 266 ГПК РФ).

- **Заинтересованные лица:** сособственники, СНТ, орган регистрации прав, администрация — все, чьи права затрагиваются.
- **Госпошлина:** требование неимущественного характера — 3 000 руб. для физического лица (п. 3 ст. 333.19 НК РФ в действующей редакции); при установлении факта, освобождающего от уплаты, дополнительно учитывается ст. 333.20 НК РФ.
- **Доказательства:** архивные документы, похозяйственные книги, документы СНТ, решение общего собрания о закреплении участка, квитанции об оплате, технические и кадастровые документы, свидетельские показания.

6.4. Практический вывод по версии 4

Особое производство — узкий инструмент: он эффективен там, где нет ни одного спорящего субъекта и где цель — восстановление утраченного документа или «мостик» к регистрации. Если в вашей ситуации есть конфликт (сособственник, сосед, СНТ, орган власти), сразу подавайте **иск** — заявление в особом порядке будет оставлено без рассмотрения (ч. 3 ст. 263 ГПК РФ), а время будет потеряно.

7. Версия 5 (сопутствующая). Если «пользование» означает доступ к участку

Если суть проблемы в том, что 15 лет пользования фактически означали проход/проезд через чужой участок, надлежащее требование — не о порядке пользования и не о давности, а об установлении **сервитута** (ст. 274 ГК РФ; ст. 23 ЗК РФ): соглашение с собственником, при споре — иск, в котором суд и определяет условия (в том числе соразмерную плату, п. 5 ст. 274 ГК РФ). Сервитут подлежит регистрации (п. 3 ст. 274 ГК РФ). Для земельного участка, обремененного сервитутом, собственник сохраняет владение, пользование и распоряжение (п. 2 ст. 274 ГК РФ). Если участок под многоквартирным домом — дополнительно применяются ч. 5–6 ст. 36 ЖК РФ (обременение земельного участка правом ограниченного пользования, публичный сервитут).

8. Общий алгоритм обращения в суд (применим ко всем версиям)

1. **Установить правовой режим участка:** выписки из ЕГРН на участок и на строения, правоустанавливающие документы, сведения публичной кадастровой карты, документы СНТ. Это определяет выбор версии (ст. 247 / ст. 234 / границы / особое производство).
2. **Зафиксировать фактическое пользование:** кадастровый инженер — абрис, площадь, наложение на ЕГРН, обоснование 15-летнего местоположения; фотофиксация, документы о расходах.
3. **Провести досудебный этап:** письменное соглашение о порядке пользования (п. 1 ст. 247 ГК РФ), протокол общего собрания собственников (для земель сельхозназначения — ст. 14 Закона № 101-ФЗ), обращение в администрацию/Росреестр, направление претензии. Это одновременно и обязательный фактический элемент (соглашение не достигнуто), и доказательство.
4. **Определить предмет и вид производства** по матрице раздела 2.1 и не смешивать несовместимые требования.
5. **Составить иск (или заявление):** ст. 131 ГПК РФ — содержание, ст. 132 ГПК РФ — приложения, включая документы о направлении копий ответчикам и третьим лицам; при цене иска — расчет (ст. 91 ГПК РФ).
6. **Определить подсудность:** районный суд (ст. 24 ГПК РФ); по месту нахождения объекта для исков о правах на недвижимость и установлении границ (ст. 30 ГПК РФ) и для факта владения и пользования недвижимостью (ст. 266 ГПК РФ); в остальных случаях — общие правила (ст. 28, 29 ГПК РФ).
7. **Уплатить госпошлину:** неимущественные требования — 3 000 руб. для граждан (п. 3 ст. 333.19 НК РФ); имущественные — от стоимости объекта (пп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ, ст. 91 ГПК РФ). Размеры пошлин существенно изменены с 09.09.2024 (Закон № 259-ФЗ).
8. **Способ подачи:** лично/почтой либо в электронной форме через судебный портал/ЕПГУ (ч. 1.1 ст. 3 ГПК РФ).
9. **Обеспечительные меры** при необходимости (ст. 139–141 ГПК РФ): запрет регистрационных действий в отношении участка, запрет распоряжения.
10. **Доказывание:** письменные доказательства (ст. 71 ГПК РФ), свидетельские показания (ст. 69 ГПК РФ), заключения специалистов, при необходимости — ходатайство о судебной землеустроительной экспертизе (ст. 79 ГПК РФ); бремя доказывания распределяется по ч. 1 ст. 56 ГПК РФ.
11. **Сроки и давность:** общий трехлетний срок (ст. 196, 200 ГК РФ) для имущественных требований, но не для негативных требований (ст. 208, 304 ГК РФ); срок рассмотрения дела — до двух месяцев со дня принятия иска к производству (ст. 154 ГПК РФ).

12. **Распределение расходов:** ст. 98 ГПК РФ (включая расходы на экспертизу и кадастровые работы при удовлетворении иска).

9. Практические выводы (сводно по версиям)

1. **Если участок в долевой собственности и 15 лет фактически сложился порядок пользования** — правильное обращение: **иск об определении порядка пользования** (п. 1 ст. 247 ГК РФ), районный суд по месту нахождения участка (ст. 24, 30 ГПК РФ), ответчики — все остальные сособственники, третьи лица — СНТ и Росреестр; ключевые доказательства — кадастровое заключение с абрисом фактических границ и, при необходимости, землеустроительная экспертиза. Приобретательная давность здесь неприменима, поскольку владение основано на титуле (доле).
2. **Если участок не оформлен и владение не основано на договоре/членстве** — правильное обращение: **иск о признании права собственности в силу приобретательной давности** (п. 1 ст. 234 ГК РФ; ст. 12 ГК РФ; ст. 59 ЗК РФ) с регистрацией права на основании решения (п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ). Готовьтесь к двум конкурирующим подходам: отказу в исках о публичных землях (ст. 39.1–39.3 ЗК РФ) и их удовлетворению при фактическом выбытии участка из владения публичного собственника. Целесообразно заранее исчерпать административный путь (п. 2, 3, 2.7 ст. 3 Закона № 137-ФЗ).
3. **Если право оформлено, а спор о линии границы** — правильное обращение: сначала **кадастровые работы и уточнение границ по ч. 1.1 ст. 43 Закона № 218-ФЗ (15 лет на местности)**, при споре — **иск об установлении местоположения границ** с координатами в резолютивной части; при выявлении ошибки — ст. 61 Закона № 218-ФЗ и ч. 2.1 ст. 43 (согласование подписями всех заинтересованных лиц).
4. **Если нет спора о праве и нужно лишь подтвердить факт владения и пользования** (например, для восстановления утраченного документа) — допустимо **заявление в порядке особого производства** (п. 6 ч. 2 ст. 264, ст. 265–268 ГПК РФ), подается по месту нахождения недвижимости (ст. 266 ГПК РФ). При появлении любого спора о праве заявление будет оставлено без рассмотрения (ч. 3 ст. 263 ГПК РФ).
5. **Если проблема в доступе к участку** — надлежащее требование — об установлении **сервитута** (ст. 274 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ), а не о порядке пользования и не о давности.

Универсальное правило: за 15-летним фактическим использованием стоит не «автоматическое право», а набор доказуемых обстоятельств; выбор между ст.

247, 234 ГК РФ, спором о границах и особым производством определяется двумя вопросами — есть ли у вас титул (и какой) и есть ли спор о праве. Ответ на них однозначно задает вид производства, состав лиц и предмет требования.

10. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и законы

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 11, 12, 128–130, 141.2, 196, 200, 208, 209, 218, 234 (в ред. Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ), 244, 246, 247, 252, 264, 274–276, 301, 302, 304, 305.
2. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 3 (ч. 1.1), 22, 23, 24, 28, 29, 30, 35, 39, 56, 60, 67, 69, 70, 71, 79, 91, 98, 131, 132, 139–141, 151, 154, 188, 263 (ч. 3), 264 (п. 6 ч. 2), 265, 266, 267, 268.
3. Земельный кодекс РФ: ст. 11.2, 11.4, 11.5, 11.9, 23, 27, 39.1, 39.3, 39.5, 59, 64.
4. Жилищный кодекс РФ: ст. 36 (ч. 4.3, 5, 6) — применяется, если объект связан с многоквартирным домом.
5. Налоговый кодекс РФ, часть вторая: ст. 333.19 (п. 1, 3), 333.20 — в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ (применяется с 09.09.2024).
6. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: ст. 14 (порядок владения и пользования участком, находящимся в долевой собственности; кворум — не менее 20 % участников долевой собственности, решение — не менее 2/3 голосов присутствующих, оформление протоколом).
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14 (ч. 2), 22, 26, 27, 43 (ч. 1.1, 2.1), 58, 61; ч. 1.1 ст. 43 — в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 255-ФЗ.
8. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: ст. 3 (п. 2, 2.1, 2.7, 3, 3.1) — в редакции, действующей на дату обращения (в том числе Федеральный закон от 08.08.2024 № 255-ФЗ).
9. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...»: ст. 3 (понятие садового земельного участка), ст. 5, 17.
10. Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» — факультативно.

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.04.2010 № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»: п. 2 (иски о правах на недвижимость, включая установление границ), п. 15–21 (приобретательная давность), п. 52 (признание права).
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. 15 (добросовестность давностного владельца), п. 1 (защита права собственности).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 01.07.1996 № 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — разъяснения о разделе общего имущества и об учете сложившегося порядка пользования.
4. Обзор судебной практики по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 28.09.2016) — о разграничении установления факта и спора о праве.
5. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» — о земельных спорах и способах защиты.

Примечание для редактора: реквизиты подзаконных актов Росреестра (требования к подготовке межевого плана, форма акта согласования местоположения границ) в текст не вынесены, поскольку для целей настоящего разбора достаточно норм ст. 22, 43, 61 Закона № 218-ФЗ; их следует уточнить по актуальной редакции на дату обращения заявителя в суд.