

Краткая постановка вопроса

Вы хотите взыскать с соседей:

1. расходы на оплату услуг юриста (представителя в суде) и кадастрового инженера (проведение замеров);
2. плату за фактическое пользование частью вашего земельного участка, захваченной соседями в результате переноса забора, за последние 5 лет.

Ваш юрист утверждает, что эти расходы взыскать нельзя. Юридически это утверждение, по общему правилу, неверно — при определенных условиях все перечисленные суммы могут быть взысканы с соседей. Однако успех зависит от того, чем закончится основное дело (основной иск о заборе), правильности оформления требований и соблюдения сроков исковой давности. Ниже — подробный разбор по каждому требованию.

1. Взыскание расходов на юриста и кадастрового инженера

1.1. Правовая основа

По общему правилу гражданского процесса **стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы** (ч. 1 ст. 98 ГПК РФ).

К судебным расходам относятся (ст. 88, 94 ГПК РФ): - государственная пошлина; - издержки, связанные с рассмотрением дела: суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам; расходы на оплату услуг представителей; другие признанные судом необходимыми расходы.

Расходы на оплату услуг представителя взыскиваются в разумных пределах (ст. 100 ГПК РФ).

1.2. Расходы на юриста

Если суд удовлетворит ваш иск (полностью или частично) — вы вправе требовать взыскания с ответчиков документально подтвержденных расходов на оплату услуг представителя. Для этого у вас должны быть: - договор об оказании юридических услуг; - акты выполненных работ; - платежные документы (квитанции, чеки, расписки).

Суд может уменьшить сумму, если сочтет ее чрезмерной, но само право на возмещение при выигранном деле у вас есть.

Важно: если ваше требование удовлетворено частично, расходы присуждаются пропорционально размеру удовлетворенных требований (ч. 1 ст. 98 ГПК РФ).

1.3. Расходы на кадастрового инженера

Расходы на проведение кадастровых работ (выезд, замеры, подготовку заключения, межевого плана и т.п.) могут быть признаны судебными издержками, если эти расходы были **необходимы для реализации права на обращение в суд** и собранные доказательства использованы в деле.

Эта позиция закреплена, в частности, в пункте 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела»: перечень судебных издержек не является исчерпывающим; расходы, понесенные до подачи иска, могут быть отнесены к судебным издержкам, если без них невозможно было определить цену иска, подсудность, характер нарушенного права.

В вашем случае результаты замеров кадастрового инженера — ключевое доказательство того, что забор находится на вашей территории. Если это заключение было представлено в суд и использовалось при рассмотрении дела, расходы на его подготовку подлежат возмещению при удовлетворении вашего иска.

Альтернативный подход: расходы на кадастрового инженера также могут быть заявлены как **убытки** (ст. 15 ГК РФ), если они понесены для восстановления нарушенного права (возврата земли). Но на практике удобнее и надежнее включать их в состав судебных издержек по правилам ст. 94, 98 ГПК РФ.

1.4. Что мог иметь в виду ваш юрист

Возможные причины, по которым юрист сказал, что вы «не имеете права требовать возмещения расходов»:

- **Если ваш основной иск будет проигран** — тогда судебные расходы действительно не взыскиваются с ответчика, а наоборот, могут быть взысканы с вас.
- **Если юрист имел в виду, что эти расходы нельзя взыскать в рамках того иска, который он подготовил** (например, им были заявлены только негаторные требования, не включающие убытки и неосновательное обогащение), и он не хочет корректировать иск.

- **Если он считает, что расходы на кадастрового инженера, понесенные в досудебном порядке, не являются судебными издержками** — это ошибочное толкование (см. выше).

Ваши подозрения относительно недобросовестности юриста не лишены оснований. Вам следует проверить, какие именно исковые требования заявлены в суд, и обсудить с другим специалистом вопрос об изменении/дополнении иска.

2. Взыскание платы за пользование вашей землей за 5 лет

2.1. Квалификация требования

Соседи без законных оснований пользовались частью вашего земельного участка (полосой, на которую перенесен забор). Это порождает у них **неосновательное обогащение** за ваш счет (ст. 1102 ГК РФ).

Поскольку вернуть саму землю в натуре уже возможно (или уже произошло), взыскивается **действительная стоимость неосновательного обогащения** на момент его окончания (ст. 1105 ГК РФ). На практике это сумма, которую соседи сберегли, не внося плату за пользование участком, то есть **арендная плата**, которую вы могли бы получать за сдачу этой земли в аренду.

Для взыскания необходимо доказать: - факт пользования чужим участком (устанавливается кадастровыми замерами и решением суда по основному иску); - период пользования; - площадь захваченной части; - размер платы (например, отчет оценщика, кадастровая стоимость, ставки арендной платы в вашем районе).

2.2. За какой период можно взыскать

Общий срок исковой давности — **три года** (ст. 196 ГК РФ). При длящемся незаконном пользовании срок исковой давности применяется отдельно к каждому периодическому платежу (правовая позиция, отраженная, например, в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ).

Если забор перенесен 5 лет назад, а вы не предъявляли требования о взыскании платы за пользование ранее, то: - за первые 2 года (то есть 5 и 4 года назад) — срок исковой давности, скорее всего, пропущен, если не было

обстоятельств, его прерывающих/приостанавливающих; - за последние 3 года (если отсчитывать от даты подачи иска) — взыскание возможно.

Критически важно: срок давности исчисляется с момента, когда вы узнали или должны были узнать о нарушении права (ст. 200 ГК РФ). Если вы узнали о захвате только недавно (например, когда заказывали кадастровые работы), срок может отсчитываться с этого момента. Но заявить о таком позднем обнаружении при пятилетнем сроке сложно — суд будет оценивать, когда вы фактически обнаружили перенос забора (вы же видели, что грядки уничтожены).

Чтобы минимизировать риск отказа по давности, требование о взыскании неосновательного обогащения следует заявлять **как можно раньше** — желательно немедленно, в рамках уже идущего процесса (путем увеличения исковых требований в порядке ст. 39 ГПК РФ) или отдельным иском.

2.3. Судебная практика

Требования о взыскании неосновательного обогащения за пользование чужим земельным участком после переноса забора/захвата части участка являются распространенными и удовлетворяются судами при доказанности основания. Примеры из судебной практики: - Апелляционное определение Московского городского суда (взыскание платы за фактическое пользование землей за 3 года); - Постановления Арбитражных судов (по аналогии) — но для физических лиц применимы те же принципы ст. 1102, 1105 ГК РФ.

2.4. Дополнительно: убытки за уничтоженные грядки

Вы упомянули, что соседи уничтожили грядки и посадки. Это самостоятельное требование о возмещении убытков (реального ущерба) на основании ст. 15, 1064 ГК РФ. Такое требование также можно заявить, но здесь нужно доказать стоимость уничтоженного имущества. Если вы его не заявляли, еще не поздно это сделать (с учетом срока давности — 3 года с момента уничтожения, так как вы об этом знали; вероятно, срок по этому требованию пропущен, если прошло 5 лет, но можно попытаться восстановить/доказать, что узнали позже).

3. Влияние добровольного сноса постройки и отказа от мирового соглашения

Вы сломали постройку самостоятельно, не подписав мировое соглашение. Это может иметь следующие последствия:

- **Ваш основной иск** о возврате забора и устранении нарушения продолжает рассматриваться. Снос постройки к нему прямого отношения не имеет.
- **Встречный иск соседей** о сносе постройки, вероятно, утратил предмет спора (постройки больше нет). Если соседи откажутся от встречного иска в связи с вашим добровольным удовлетворением их требований, суд может взыскать с вас понесенные ими судебные расходы (абз. 2 ч. 1 ст. 101 ГПК РФ — если истец не поддерживает свои требования вследствие добровольного удовлетворения их ответчиком, суд взыскивает с ответчика все понесенные истцом по делу судебные расходы). Но это произойдет только если соседи заявят такие расходы и докажут их. Это отдельный риск, который нужно обсудить с новым юристом.

В любом случае, добровольный снос постройки не лишает вас права на возмещение ваших расходов по основному иску и права на неосновательное обогащение.

4. Что делать с недобросовестным юристом

- Вы вправе в любой момент расторгнуть договор с представителем и заменить его на другого.
- Если юрист действовал некачественно (не являлся в суд, затягивал дело), вы можете:
- взыскать с него убытки (оплаченные суммы) при доказательстве вины;
- подать жалобу в адвокатскую палату (если он адвокат) или обратиться в суд с иском о защите прав потребителей (если он ИП/ООО);
- заявить в суде ходатайство об отложении/замене представителя. Но процессуальные последствия пропусков судебных заседаний по вине представителя лежат на вас — лучше как можно быстрее сменить юриста или вступить в процесс лично.

5. Практический вывод (пошаговый план)

1. **Проверьте статус дела.** Изучите поданный вами иск: какие требования заявлены. Если требование о возврате забора/устранении препятствий есть — это хорошо.

-
2. **Немедленно заявите требование о взыскании неосновательного обогащения.** Это можно сделать путем увеличения исковых требований (письменное заявление в порядке ст. 39 ГПК РФ) до вынесения решения. Требуйте взыскать плату за фактическое пользование частью участка за **последние три года** (чтобы не спорить о пропуске срока). Если хотите рискнуть и заявить за пять лет — суд применит давность по заявлению ответчика.
 3. **В том же иске (или отдельным заявлением до окончания разбирательства) укажите сумму судебных расходов.** Приложите договор с юристом, чеки, договор с кадастровым инженером и подтверждение оплаты. Подчеркните, что кадастровое заключение является доказательством по делу.
 4. **Если основной иск еще не рассмотрен, добивайтесь его удовлетворения.** Только после этого суд распределит судебные расходы.
 5. **Рассмотрите вопрос о замене представителя.** Если ваш юрист не заявляет эти требования, действуйте через другого юриста или самостоятельно.

Итоговая позиция: ваше право на возмещение расходов на юриста и кадастрового инженера (при условии удовлетворения основного иска) и на взыскание платы за пользование землей за три последних года — подтверждено законом и судебной практикой. Мнение вашего юриста о невозможности такого взыскания юридически необоснованно.

6. Нормативные источники

- Гражданский кодекс РФ: ст. 15, 196, 200, 301, 304, 1102, 1105, 1064.
- Земельный кодекс РФ: ст. 60, 62, 76.
- Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 39, 88, 94, 98, 100, 101.
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела».
- Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным занятием земельных участков (позиции о взыскании неосновательного обогащения в размере арендной платы).