

Дата поступления рукописи в редакцию: 19.02.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-2-505-509

Дата принятия рукописи в печать: 10.03.2026 г.

ПШЕНИЦЫНА Мария Игоревна,
старший преподаватель кафедры
административного и финансового права
Международно-правового факультета
Федерального государственного автономного
образовательного учреждения высшего образования
«Московский государственный институт
международных отношений (Университет)
Министерства иностранных дел Российской Федерации»,
кандидат юридических наук,
e-mail: pshenitsyna_m_i@my.mgimo.ru

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРИЗНАНИЯ ПРАВА НА УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Аннотация. Установление сервитута на земельный участок зачастую сопровождается судебными спорами, в связи с отказом собственника земельного участка признавать право его ограниченного использования другими лицами. В статье рассматриваются причины возникновения споров, в том числе обеспечение баланса частных и публичных интересов; отдельно рассматриваются споры при установлении частного и публичного сервитута; исследуются особенности признания права и установление соответствующего сервитута, а также устранение препятствий его реализации.

Автор уделяет внимание доказательствам, которые могут быть представлены сторонами для установления сервитута, отдельным случаям отказа в установлении сервитута или изменении его условий. В завершении статьи на основании правовых норм и литературы формулируются выводы о выявленных закономерностях при решении возникающих спорных ситуаций с учетом принципа соблюдения баланса частных и публичных интересов.

Ключевые слова: земельный участок, частный сервитут, публичный сервитут, признание права, землеустроительная экспертиза.

PSHENITSYNA Maria Igorevna,
Senior Lecturer of the Department
of Administrative and Financial Law of Moscow State University
of Foreign Affairs, PhD in Law

LEGAL ASPECTS OF RECOGNIZING THE RIGHT TO ESTABLISH A SERVITUDE ON A LAND PLOT

Annotation. The establishment of servitudes on land plots is often accompanied by legal disputes arising from the refusal of landowners to recognize the right of others to use their land to a limited extent. The article examines the causes of disputes, including ensuring a balance between private and public interests; disputes over the establishment of private and public servitudes are considered separately; the peculiarities of recognizing the right and establishing the servitude, as well as removing obstacles to its implementation, are examined.

The author focuses on the evidence that may be presented by the parties to establish a servitude, as well as on specific cases of refusal to establish a servitude or change its terms. At the end of the article conclusions based on legal norms and literature are formulated about the patterns identified in resolving emerging disputes, taking into account the principle of balancing private and public interests.

Key words: land plot, private servitude, public servitude, recognition of rights, land management expertise.

Реализация потребности находиться на незакрытых для общего доступа земельных участках обеспечивается за счет норм гражданского права, которые закладывают основы правового режима земель общего пользования. Но с момента выделения земельного участка, оформления и передачи прав на него, возможность использования такого земельного участка ограничивается правомочиями собственника. Таким образом, ограничиваются возможности использования, переданного собственнику земельного участка всеми другими лицами, которые ранее могли иметь возможность удовлетворять свои потребности за счет не занятых земель. Определенный круг лиц или отдельные индивидуумы исторически могли иметь возможность прохода, проезда, прогона скота через свободные, не переданные конкретному собственнику земли. Такие земли могли служить единственным способом удовлетворения насущных потребностей таких лиц, например, в доступе принадлежащих им сельскохозяйственных животных к водному объекту или проезду по дороге к земельному участку, принадлежащему им на праве собственности. Поскольку передача свободных, не занятых земель собственнику могла существенным образом влиять на жизнь и уклад других землепользователей и землевладельцев, нормами гражданского и земельного права урегулирован институт сервитута, который представляет собой право ограниченного пользования чужим земельным участком, например, право осуществлять проезд (проход) через чужой земельный участок, размещать геодезические знаки, осуществлять дренажные работы, осуществлять сенокошение, выпас, прогон сельскохозяйственных животных, забор воды для водопоя, и другое предоставленное право согласно статье 274 Гражданского кодекса РФ и статье 23 Земельного кодекса РФ.

Действующим законодательством регулируется два основных вида сервитута – частный и публичный. В зависимости от вида сервитута, право ограниченного пользования чужим земельным участком позволяет урегулировать порядок реализации частных интересов между отдельными субъектами, или частных и публичных интересов различных лиц, когда речь идет об общественно значимых целях установления сервитута, необходимых для удовлетворения нужд и потребностей неопределенного круга субъектов.

В тоже время, действующих норм права недостаточно для полного исключения спорных ситуаций, возникающих между субъектами. Зачастую собственники земельных участков выступают против установления сервитута, что влечет необходимость рассмотрения и установления

оснований сервитута судом, то есть, необходимость фактического признания права на установление сервитута в судебном порядке. Лицо, которое нуждается в установлении сервитута на занятый собственником земельный участок, вынуждено обращаться за защитой своего права в соответствии со способом, установленным статьей 12 Гражданского кодекса РФ, а именно, за признанием права и установлением сервитута. В законодательстве не установлен перечень прав, в отношении которых может быть использован такой способ защиты, как признание права, поэтому можно в полной мере рассматривать право установления сервитута как подлежащее защите через признание[1]. Безусловно, при рассмотрении споров об установлении сервитута суды одновременно исследуют наличие соответствующих оснований и прав у стороны истца, и, в случае их подтверждения, выносят решение об обременении земельного участка, в отношении которого возник спор, сервитутом, определив его условия. Таким образом, признание права на установление сервитута одновременно сопровождается его установлением и определением всех необходимых условий, таких как цель, срок, размер платы и иных. В результате рассмотрения такого спора, истец получает возможность юридической формализации своего права на земельный участок, а именно, возможность внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), и требования соответствующего исполнения от ответчика. В тоже время, на практике, исполнение не всегда имеет место, поскольку даже юридическое закрепление обременения на земельный участок (сервитута) в ЕГРН не гарантирует надлежащего исполнения со стороны собственника земельного участка.

Основанием для признания права установления частного сервитута является отсутствие иной возможности осуществлять пользование земельным участком его собственником: доступ к участку может быть осуществлен только посредством установленного сервитута. В обоснование позиции стороны истца суды исследуют такие доказательства, как заключение землеустроительной экспертизы или кадастровых инженеров. Часто суды назначают судебную землеустроительную экспертизу для определения всех возможных способов доступа к земельному участку. В результате исследования установленных в заключении способов доступа к земельному участку, суд определяет необходимость установления сервитута и выбирает наименее обременительный способ из всех предложенных. Например, в одном из дел судом было исследовано двенадцать способов проезда (прохода) к земель-

ному участку, которые были предложены кадастровым инженером в ходе судебной землеустроительной экспертизы.

Нередко для признания права на установление сервитута истцу необходимо пройти несколько судебных инстанций. Так, отказывая в установлении сервитута на основании искового заявления, суд сослался на уже внесенный в ЕГРН вариант доступа к земельному участку, который следует из межевого плана. В тоже время суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции и отменил вынесенное решение, признав необходимость установления сервитута и выбрав наиболее безопасный и доступный для круглогодичного использования вариант установления сервитута[5].

Даже в случае наличия права и фактическое установление сервитута, оно не всегда соблюдается на практике: собственник земельного участка может препятствовать использованию сервитута его правообладателем. В одном из дел обладатель сервитута требовал перенести забор с калиткой и металлическими воротами, а также убрать бетонные блоки, которые препятствуют реализации права доступа к земельному участку. Удовлетворяя заявленные требования суды сослались на ранее вынесенные решения об установлении двух сервитутов, необходимых для обслуживания фонтана и проезда (прохода) к земельному участку истца[6]. В другом споре, истец долгое время осуществлял проезд к принадлежащему ему земельному участку по землям общего пользования, которые затем перешли в частную собственность. Новые собственники воспрепятствовали дальнейшему проезду через переданные им земельные участки, перекрыв часть дороги и сообщив о намерении возвести забор. Истец обратился в суд за защитой своего права и установлением сервитута. Разрешая спор суды первой и последующих инстанций указали на отсутствие иного способа беспрепятственного проезда на земельный участок истца, части земельных участков, на которых планируется сервитут, являются местами общего пользования, в частности, дорогой для прохода и движения автомобильного транспорта. При этом установленный сервитут не препятствует использованию земельных участков по назначению, а площадь сервитута – обоснована и необходима[7].

Судебные споры нередко возникают и в случаях установления публичных сервитутов. Например, суды признали законным и обоснованным право на установление сервитута для строительства распределительного газопровода через земельные участки из земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения, при-

надлежащие на праве собственности физическому лицу[8]. Поскольку публичный сервитут обуславливает соблюдение интересов широкого круга субъектов, частные интересы собственника земельного участка зачастую оказываются вторичны по отношению к публичным интересам. Обеспечение баланса достигается через урегулирование вопроса об издержках, связанных с установлением сервитута, в то время как сам сервитут отменить невозможно. В судебном деле об установлении сервитута в целях переустройства высоковольтной линии при строительстве автодороги Новороссийск – Керчь, суд встал на сторону истца, требовавшего установления платы за сервитут и возмещения убытков в соответствии с судебной оценочной экспертизой, так как первоначальная стоимость права требования на возмещение убытков, причиняемых истцу установлением сервитута, была существенно занижена. В результате, суды согласовали новое содержание пунктов соглашения об установлении публичного сервитута между сторонами, признав право на соразмерную и справедливую компенсацию понесенных истцом убытков в соответствии с проведенной экспертной оценкой[9].

Отдельные спорные случаи определения оснований возникновения права на установление частного или публичного сервитута возникают при одновременном обращении нескольких физических лиц с одинаковым требованием. Так, в одном из дел суды тщательно исследовали заявление двадцати восьми физических лиц об установлении бессрочного публичного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности, в целях осуществления прохода и проезда через него. В качестве причины, обратившиеся сослались на необходимость доступа через фактически не используемый по назначению земельный участок к другим земельным участкам, на которых построены жилые дома. Разрешая спор и вставая на сторону ответчика, суды признали, что в данном деле отсутствует цель удовлетворения государственных, муниципальных и общественных нужд, а целью установления публичного сервитута является удовлетворение интересов конкретных физических лиц, а не публичных интересов неопределенного круга лиц. Соответственно, отсутствует основание для установления именно публичного сервитута, но, в тоже время, физические лица не лишены права обратиться к собственнику земельного участка с предложением о соглашении об установлении частного сервитута[10].

Подводя итог следует отметить, что суды тщательно исследуют основания для установления сервитута, включая определение способов

доступа к земельному участку обратившегося лица. В качестве доказательств суды привлекают лиц, обладающих специальными знаниями – экспертов в области землеустройства или кадастровых инженеров. При заключении соглашения об установлении сервитута суды самостоятельно определяют наименее обременительный и наиболее предпочтительный вариант установления частного или публичного сервитута с учетом достижения необходимой цели, размер платы и компенсации понесенных убытков, а также иные необходимые условия сервитута. Суды признают право на установление публичного сервитута исключительно в интересах неопределенного круга лиц. В случае обращения за установлением сервитута группы граждан, суды признают ее право на установление частного сервитута, поскольку такой сервитут не служит удовлетворению государственных, муниципальных и общественных нужд. В случаях установления публичного сервитута суды стремятся к достижению баланса интересов обладателя сервитута и собственника земельного участка посредством соблюдения принципа справедливости и соразмерности компенсации установленного права ограниченного пользования чужим земельным участком.

Список литературы:

- [1] Латыпов Д.Н. Особенности признания права как способа защиты гражданских прав // Журнал российского права. 2013. № 9. С. 60-69.
- [2] Мисник Г.А. Сервитуты в земельном праве // Экологическое право. 2023. N 6. С. 28 - 31.
- [3] Монахов Д.А. Сервитуты: монография. Москва: Статут, 2023. 227 с.
- [4] Нигматуллина Э.Ф. Соблюдение баланса интересов при установлении сервитута в отношении земельных участков // Хозяйство и право. 2023. N 4. С. 98 - 109.
- [5] Решение Новосибирского районного суда Новосибирской области от 12.09.2022 по делу N 2-35/2022\$ Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 23.01.2024 N 33-1217/2023 // СПС КонсультантПлюс: <https://www.consultant.ru/> 20.01.2026.
- [6] Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 28.05.2025 N 88-7787/2025; Апелляционное определение Свердловского областного суда от 22.01.2025 по делу N 33-952/2025; Решение Полевского городского суда Свердловской области от 15.10.2024 по делу N 2-932/2024 // СПС КонсультантПлюс: <https://www.consultant.ru/> 20.01.2026.
- [7] Решение Раменского городского суда Московской области от 01.04.2025 N 2-269/2025(2-9446/2024;)-М-9949/2024; Апелляционное опре-

деление Московского областного суда от 28.07.2025 N 33-27287/2025; Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 14.01.2026 N 88-1105/2026 // СПС КонсультантПлюс: <https://www.consultant.ru/> 20.01.2026.

[8] Решение Мясниковского районного суда Ростовской области от 12.11.2024 N 2а-1031/2024; Апелляционное определение Ростовского областного суда от 07.04.2025 по делу N 33а-3950/2025; Кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 04.12.2025 N 88а-30099/2025 // СПС КонсультантПлюс: <https://www.consultant.ru/> 20.01.2026.

[9] Решение Анапского городского суда Краснодарского края от 31.10.2024 по делу N 2-2015/2024; Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 31.07.2025 по делу N 33-9080/2025; Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13.11.2025 N 88-27342/2025 // СПС КонсультантПлюс: <https://www.consultant.ru/> 20.01.2026.

[10] Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 13.05.2025 по делу N 33а-5026/2025; Кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 10.09.2025 N 88А-14704/2025 // СПС КонсультантПлюс: <https://www.consultant.ru/> 20.01.2026.

References:

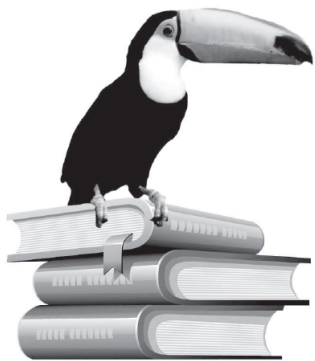
- [1] Latypov D.N. Features of recognition of law as a way to protect civil rights//Journal of Russian Law. 2013. № 9. S. 60-69.
- [2] Misnik G.A. Easements in land law//Environmental law. 2023. N 6. S. 28-31.
- [3] Monakhov D.A. Easements: Monograph. Moscow: Statute, 2023. 227 pp.
- [4] Nigmatullina E.F. Observance of the balance of interests when establishing an easement in relation to land plots//Economy and law. 2023. N 4. S. 98-109.
- [5] Decision of the Novosibirsk District Court of the Novosibirsk Region of 12.09.2022 in case No. 2-35/2022\$ Appellate ruling of the Novosibirsk Regional Court of 23.01.2024 No. 33-1217/2023//SPS ConsultantPlus: <https://www.consultant.ru/> 20.01.2026.
- [6] Determination of the Seventh Court of Cassation of General Jurisdiction of 28.05.2025 N 88-7787/2025; Appeal ruling of the Sverdlovsk Regional Court of 22.01.2025 in case No. 33-952/2025; The decision of the Polevsky City Court of the Sverdlovsk Region of 15.10.2024 in case No. 2-932/2024//SPS Consultant Plus: <https://www.consultant.ru/> 20.01.2026.
- [7] Decision of the Ramensky City Court of the Moscow Region of 01.04.2025 N 2-269/2025 (2-9446/2024;) ~ M-9949/2024; Appellate ruling of

the Moscow Regional Court of 28.07.2025 N 33-27287/2025; Determination of the First Court of Cassation of General Jurisdiction of 14.01.2026 No. 88-1105/2026//SPS ConsultantPlus: <https://www.consultant.ru/> 20.01.2026.

[8] Decision of the Myasnikovsky District Court of the Rostov Region of 12.11.2024 No. 2a-1031/2024; Appeal ruling of the Rostov Regional Court of 07.04.2025 in case No. 33a-3950/2025; Cassation ruling of the Fourth Cassation Court of General Jurisdiction of 04.12.2025 No. 88a-30099/2025//SPS ConsultantPlus: <https://www.consultant.ru/> 20.01.2026.

[9] Decision of the Anapa City Court of the Krasnodar Territory of 31.10.2024 in case No. 2-2015/2024; Appeal ruling of the Krasnodar Regional Court of 31.07.2025 in case No. 33-9080/2025; Determination of the Fourth Court of Cassation of General Jurisdiction of 13.11.2025 N 88-27342/2025//SPS ConsultantPlus: <https://www.consultant.ru/> 20.01.2026.

[10] Appeal ruling of the Krasnoyarsk Regional Court of 13.05.2025 in case No. 33a-5026/2025; Cassation ruling of the Eighth Court of Cassation of General Jurisdiction of 10.09.2025 No. 88A-14704/2025//SPS ConsultantPlus: <https://www.consultant.ru/> 20.01.2026.



Юридическое издательство
«ЮРКОПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.

ЮРКОПАНИ

www.law-books.ru