

Дата поступления рукописи в редакцию: 20.02.2026 г.  
Дата принятия рукописи в печать: 10.03.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-2-524-528

**ГАРМАШ Дмитрий Александрович,**  
аспирант кафедры гражданского и предпринимательского права  
УВО «Университет управления «ТИСБИ»,  
e-mail: garmashda@yandex.ru

## УСТАНОВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

**Аннотация.** В настоящей статье автор рассматривает правовые аспекты регулирования отношений по установлению земельного сервитута и анализирует некоторые проблемы применения положений законодательства об установлении сервитута, акцентируя внимание на межотраслевом характере правового регулирования исследуемых правоотношений. Автор подробно рассматривает установленные законодательством способы установления земельного сервитута, в том числе при обращении к конкретным примерам из судебной практики. Также в статье исследована проблема конфликта частных и публичных интересов при установлении сервитута.

**Ключевые слова:** сервитут, сервитут в отношении земельного участка, земельный сервитут, установление сервитута, проблемы установления сервитута, установление частного сервитута, установление публичного сервитута.

**GARMASH Dmitrii Alexandrovich,**  
graduate student in the Department of Civil and Business Law Institution  
of Higher Education «The University of Management «TISBI

## ESTABLISHMENT OF A LAND EASEMENT: PROBLEMS OF LAW ENFORCEMENT PRACTICE

**Annotation.** In this article, the author examines the legal aspects of regulating relations on the establishment of a land easement and analyzes some of the problems of applying the provisions of legislation on the establishment of an easement, focusing on the intersectoral nature of the legal regulation of the legal relations under study. The author examines in detail the ways established by law to establish a land easement, including when referring to specific examples from judicial practice. The article also examines the problem of conflict of private and public interests in the establishment of an easement.

**Key words:** easement, easement in relation to a land plot, land easement, establishment of an easement, problems of establishing an easement, establishment of a private easement, establishment of a public easement.

Правовой институт сервитута, устанавливаемого в отношении земельного участка, занимает важное место в сложившейся в России системе землепользования. Он выступает инструментом достижения баланса интересов участников гражданского оборота в использовании земельных ресурсов, тем самым обеспечивая удовлетворение различных общественных и хозяйственных потребностей, а если говорить о публичном сервитуте - государственных и муниципальных нужд, а также способствуя рациональному использованию земель.

Актуальность исследования проблем правоприменительной практики, складывающейся по вопросам установления земельных сервитутов

обусловлена, прежде всего, необходимостью выяснения и устранения пробелов правового регулирования в обозначенной сфере, препятствующих эффективному функционированию правового института земельных сервитутов. Кроме того, исследование проблем установления земельных сервитутов в динамике является актуальным в связи с тем, что многие спорные вопросы по обозначенной проблематике получают решение на практике. Такой подход позволит выявить особенности применения норм права в реальных условиях, что имеет особую ценность для формирования обоснованных рекомендаций по совершенствованию законодательства.

Легальная дефиниция сервитута приведена в п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), согласно которому под сервитутом следует понимать право ограниченного пользования соседним участком, предоставления которого от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка), вправе требовать собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости).

Российское законодательство устанавливает дифференцированные правовые режимы для частного сервитута, воплощающего классическую модель отношений между частными лицами в частных интересах, и для публичного, устанавливаемого в целях обеспечения публичных интересов и функций. В кругах ученых-юристов ведется дискуссия о правовой природе публичного сервитута, в частности, высказывается мысль о том, что по своей правовой природе публичный сервитут является не ограниченным вещным правом, а ограничением права собственности [ ]. Не уходя в полемику, мы рассмотрим проблемы установления и прекращения как частного, так и публичного сервитута.

Правовое регулирование сервитута, устанавливаемого в отношении земельного участка в рамках отечественного права следует охарактеризовать как межотраслевое, поскольку оно основывается на нормах как частного, так и публичного характера. При этом, вопросы установления частного сервитута освещены нормами гражданского законодательства, тогда как регулированию установления публичного сервитута отведен также ряд норм Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ). В случаях установления сервитута для особых целей в механизм правового регулирования включаются положения специальных законодательных актов.

Довольно сложная система межотраслевого регулирования отношений по поводу земельного сервитута обуславливает высокую роль правоприменительной практики, выступающей связующим звеном между нормами права и реалиями их применения. Рассмотрим проблемы правоприменительной практики, возникающие на фоне решения вопросов об установлении сервитутов, более подробно.

Действующее законодательство предусматривает три способа установления сервитута: по соглашению сторон, на основании судебного акта, на основании предписания компетентного органа - для публичных сервитутов.

1. Порядок установления земельного сервитута по соглашению.

К соглашению об установлении сервитута применяются общие требования согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ.

Содержание соглашения об установлении частного сервитута не имеет строгой регламентации. Исходя из положений ГК РФ можно сделать вывод, что такое соглашение должно содержать условия о предмете, сроке, размере платы, а также по усмотрению сторон иные условия. При более глубоком обращении к проблеме определения существенных условий соглашения об установлении частного сервитута нам представляется, что для ее решения ориентиром должен служить перечень условий, определенных в п. 10 Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 (далее - Обзор), которые суд должен определить для установления сервитута.

Более строгие требования предъявлены к соглашению об установлении публичного сервитута: п. 1 ст. 39.25 ЗК РФ устанавливает обязательные условия для включения в такое соглашение. Однако в контексте публичного сервитута соглашение не является самостоятельным основанием его установления, поскольку установление публичного сервитута производится на основании решения соответствующего органа власти, несмотря на формальное наличие соглашения об установлении сервитута.

Как показывает практика, сторонам не всегда удается достичь единого мнения при заключении соглашения об установлении сервитута, в связи с чем урегулирование разногласий нередко переходит на уровень судебного разбирательства. При этом одним из наиболее проблемных аспектов при заключении соглашения об установлении сервитута является определение размера платы за сервитут.

Анализ судебной практики по обозначенной проблеме позволил нам обозначить некоторые особенности определения размера платы при установлении сервитутов по соглашению сторон, помимо уже обозначенных в Обзоре, а именно:

- 1) Условия соглашения об установлении сервитута должны быть обоснованными. Подтверждением этому могут служить различные документы: кадастровый план, отчет об оценке, заключение экспертизы и т.п.

Так, при рассмотрении требования об урегулировании разногласий по соглашению об установлении публичного сервитута в части определения размера платы за сервитут, обязанности заключить соглашение в редакции истца, суд пришел к выводу, что размер платы должен определяться с учетом утвержденных методических рекомендаций, в связи с чем результаты оценки, проведен-

ной без учета указанных рекомендаций, судом были характеризованы как необоснованные (Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.08.2023 № Ф08-7139/2023 по делу № А32-33741/2020).

2) Плата за сервитут должна компенсировать только законные ограничения.

Так, рассматривая спор об определении платы за сервитут, суд пришел к выводу, что запреты и ограничения на осуществление действий, которые могут нарушить безопасную работу объектов газораспределительных систем, возникшие в связи с установлением охранной зоны таких объектов в силу действующего законодательства, не могут дополнительно учитываться при определении уровня изменения рыночной стоимости земельного участка в связи с установлением публичного сервитута (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.04.2023 № Ф09-1686/23 по делу № А60-11833/2022).

В целом же нужно отметить, что заключение соглашения об установлении сервитута не является обязанностью ни для одной из сторон. В случае недостижения согласия по какой-либо причине, лицо вправе обратиться к судебному порядку установления сервитута.

2. Судебный порядок установления земельного сервитута.

Согласно п. 3 ст. 274 ГК РФ при недостижении соглашения об установлении сервитута спор разрешается судом по иску претендента на получение статуса сервитуария. Закон не предусматривает обязательного досудебного порядка разрешения спора такого характера, поэтому действует лишь необходимость подтверждения того, что до обращения в суд сторонам не удалось достичь соглашения об установлении сервитута.

В случае удовлетворения требования об установлении сервитута суд также определяет условия его установления, в частности, о плате и сроке, в связи с чем именно эти вопросы встают наиболее остро.

Некоторые особенности определения платы за сервитут мы уже рассмотрели, в связи с чем обратимся к проблеме о критериях установления сервитута.

Гражданское законодательство связывает возможность установления сервитутов с различными нуждами собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута, конкретно называя лишь такие нужды как обеспечение прохода и проезда, строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов. Открытый перечень таких нужд собственника недвижимости обеспечивает

возможность учета различных обстоятельств при установлении сервитута. Вместе с тем это указывает на отсутствие конкретных критериев установления сервитута, что на практике порождает споры и увеличивает нагрузку на суды при рассмотрении таких споров.

Так, собственники жилых помещений обратились в суд с требованием установить сервитут в отношении земельного участка ответчика, необходимого для прохода истцов к своей собственности. На основании выводов экспертизы, согласно которым возможна альтернативная организация прохода без использования земельного участка ответчика, но связанная с затратами, судом первой инстанции иски были удовлетворены, на стадии апелляции решение было оставлено без изменений. Вместе с тем на стадии кассационного обжалования Верховный суд РФ отправил дело на новое рассмотрение и определил, что при рассмотрении спора суды должны были убедиться в исключительной необходимости установления сервитута, исследовать вопрос о том, на удовлетворение каких конкретно нужд направлено требование истца и относятся ли они к тем потребностям, которые могут быть обеспечены путем установления сервитута, определить конкретный круг лиц сервитуариев (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.10.2016 № 18-КГ16-113).

Таким образом, разъяснения Верховного Суда РФ указывают, что обозначенный в п. 1 ст. 274 ГК РФ критерий исключительности сервитута подразумевает под собой как минимум четыре требования к установлению сервитута.

Обращаясь к различным примерам из судебной практики, можно обнаружить и другие критерии установления сервитута.

Например, при рассмотрении требований истца об установлении сервитута в отношении смежных участков, принадлежащих ответчикам, для обеспечения проезда к участку истца суд установил, что обязательным критерием установления сервитута является наличие соответствующей технической возможности. В рассматриваемом случае такой возможности не было, поскольку проезд отсутствовал в плане СНТ, в связи с чем суд в удовлетворении требований отказал (Апелляционное определение Саратовского областного суда от 19.09.2018 по делу № 33-6956/2018).

Можно заметить, что судебная практика значительно повышает уровень правовой определенности в сфере установления земельного сервитута. Примечателен также и тот момент, что зачастую складываются ситуации, при которых принимаемые судом обеспечительные меры, позволяющие в период длительного судебного

разбирательства использовать чужой земельный участок, фактически нивелируют спор до вступления в силу решения суда [ ].

3. Установление земельного сервитута на основании решения исполнительного органа.

Данный способ применим относительно установления публичного земельного сервитута и, как мы уже отмечали, соглашение об установлении сервитута в таком случае имеет второстепенный характер.

Учитывая природу соглашения об установлении публичного сервитута и императивные требования к его содержанию, мы усматриваем значительное ограничение гражданско-правового принципа свободы договора. Собственник не имеет возможности отказаться от установления публичного сервитута, в связи с чем использование договорной конструкции в таких отношениях, на наш взгляд, неуместно и противоречит самой сути договорного регулирования. И хотя правообладатель вправе обратиться в суд за защитой своих прав и законных интересов, затронутых установлением публичного сервитута, практика показывает, что в подавляющем большинстве случаев суд признает установление публичного сервитута законным.

Так, суд отказал Товариществу - собственнику земельного участка, с использованием которого был организован проход и проезд неопределенного круга лиц к земельным участкам деревни и землям лесного фонда - в прекращении публичного сервитута в связи с тем, что истец не представил доказательства того, что обстоятельства, послужившие основанием для установления сервитута, отпали. В свою очередь, истец свои требования обосновывал тем, что доступ неопределенного круга лиц к земельным участкам деревни и землям лесного фонда обеспечен по землям общего пользования соседнего сельского поселения (Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2025 № 13АП-38704/2024 по делу № А56-56358/2024).

Нередко суды отказывают собственникам в удовлетворении аналогичных требований по причине того, что в суд не были предоставлены доказательства существенного ухудшения условий или затруднения пользования земельным участком. Вместе с тем критерии такого ухудшения условий или затруднения пользования законодательно не регламентированы, в связи с чем решение каждой конкретной ситуации остается на усмотрение суда. Такой подход законодателя и правоприменителя в действительности легализует приоритет публичных целей в сфере частных правовых по своему существу отношений. В

целом складывающаяся ситуация коррелирует общеправовой тенденции сближения и смешения частного и публичного правового регулирования, однако, корректность реализации этой идеи в части публичного сервитута остается спорной.

Практика решения споров по установлению публичного сервитута указывает на высокий уровень правовой неопределенности, которая, по нашему мнению, возникает на фоне искусственного и не вполне корректного включения императивного регулирования в сферу частного права. Справедливым представляется мнение Анисимова А.П. и Болтановой Е.С., которые отметили, что «...расширение перечня оснований для ограничения прав частных собственников путем установления публичных сервитутов не повлекло создания соразмерной системы гарантий прав человека» [ , с. 152].

Довольно интересную концепцию, направленную на решение проблемы нарушения частного-публичного баланса в отношениях по поводу установления публичного сервитута, разрабатывает Н.Н. Мельников [ , с. 209]. Автор обращает внимание к подразумеваемым сервитутам, возникающим не на основании решений органов власти, а в силу наступления особых обстоятельств, обуславливающих использование чужого земельного участка, что, на наш взгляд, может стать логичной заменой конструкции современного публичного сервитута. Публичные цели, которыми обусловлена необходимость установления сервитута и на которые ссылаются суды при установлении сервитута без согласия правообладателя, по своей сути отражают наличие особых обстоятельств, в том числе не поименованных в законе, которыми опосредована необходимость установления ограниченного вещного права.

Кроме того, реализация такого подхода может позволить нивелировать ситуации, при которых правообладатель препятствует доступу к земельному участку при наличии на то объективной необходимости, что имеет место на практике.

4. Государственная регистрация земельного сервитута.

По общему правилу порядок установления частного сервитута предполагает его государственную регистрацию (далее - госрегистрация) в ЕГРН в порядке, предусмотренном положениями законодательства (п. 3 ст. 274 ГК РФ, п. 17 ст. 23 ЗК РФ). Публичный сервитут госрегистрации не подлежит, но в реестр границ ЕГРН вносятся сведения о границах публичных сервитутов.

Центральной проблемой завершающего этапа установления сервитута - госрегистрации - заключается, на наш взгляд, недостаточная открытость и полноты вносимой в реестр информации.



Так, в ЕГРН не вносятся сведения о плате за сервитут и об обязательствах сторон, не отражаются сведения о господствующем участке, иными словами, в ЕГРН практически полностью отсутствует информация о финансовых и правовых условиях сервитута, что не позволяет участникам гражданского оборота формировать корректное представление о земельном участке. Разумеется, еще более остро эта проблема стоит в отношении публичных сервитутов.

В свою очередь, фиксация в ЕГРН размера платы и содержания обязательств сторон правоотношений, возникающих по поводу сервитута, могла бы способствовать формированию едиобразных алгоритмов определения платы, что, в свою очередь, могло бы минимизировать число споров по этому основанию.

Представленное в настоящей статье исследование проблем установления земельного сервитута позволяет сделать ряд ключевых выводов, в частности:

1. Межотраслевой характер правового регулирования установления земельного сервитута, с одной стороны, отражает многоаспектность возникающих по поводу него отношений, с другой - демонстрирует проникновение публичного регулирования в частноправовые отношения.
2. Правовая неопределенность в части закрепления существенных условий соглашения об установлении частного земельного сервитута обуславливает высокую роль судебного прецедента в данной сфере. Фактически значительное развитие сервитутного права происходит именно на уровне правоприменения.
3. Доминирование публичных целей при установлении публичного сервитута порождает

проблемы в сфере защиты частных прав, что является закономерным следствием развития современной конструкции публичного сервитута. Ввиду изложенного вопрос о поиске альтернативе публичному сервитуту приобретает новый смысл.

#### Список литературы:

- [1] Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. 3-е изд., перераб. и доп. Москва: Статут, 2024. 626 с.
- [2] Гусев А.О. О некоторых аспектах установления, изменения и прекращения частных сервитутов // Арбитражные споры. 2025. № 1. С. 100 - 118.
- [3] Анисимов А.П., Болтанова Е.С. Ограничение права частной собственности путем установления публичных земельных сервитутов: поиск баланса интересов // Журнал российского права. 2020. № 4. С. 141 - 152.
- [4] Мельников Н.Н. Объекты земельных правоотношений: монография. М.: ИНФРА-М, 2024. 302 с.

#### References:

- [1] Sukhanov E.A. Property law: scientific and educational essay. 3rd ed., Revised and add. Moscow: Statute, 2024. 626 pp.
- [2] Gusev A.O. On some aspects of the establishment, amendment and termination of private easements//Arbitration disputes. 2025. № 1. S. 100-118.
- [3] Anisimov A.P., Boltanova E.S. Restriction of private property rights by establishing public land easements: finding a balance of interests//Journal of Russian Law. 2020. № 4. S. 141-152.
- [4] Melnikov N.N. Objects of land legal relations: monograph. M.: INFRA-M, 2024. 302 pp.



**ЮРКОПАНИ**

[www.law-books.ru](http://www.law-books.ru)

Юридическое издательство «ЮРКОПАНИ»  
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.