

**ЧАСТНО-ПРАВОВЫЕ
(ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЕ) НАУКИ**

Оригинальная статья

<https://doi.org/10.31429/20785836-17-3-19-23>

**УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:
АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

Елисеева И.А.

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»
(Ставропольская ул., д. 149, г. Краснодар, Россия, 350040)

Ссылка для цитирования: Елисеева И.А. Установление сервитута на земельный участок: актуальные проблемы правового регулирования. *Юридический вестник Кубанского государственного университета*. 2025;17(3):19–23. <https://doi.org/10.31429/20785836-17-3-19-23>

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Елисеева Инга Александровна, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»

Адрес: Ставропольская ул., д. 149, г. Краснодар, Россия, 350040

Тел.: +7 (918) 320-44-16

E-mail: inucia@mail.ru

Конфликт интересов. Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Финансирование. Исследование не имело спонсорской поддержки (собственные ресурсы).

Статья поступила в редакцию: 04.08.2025

Статья принята к печати: 03.09.2025

Дата публикации: 29.09.2025

Аннотация: *Целями* настоящей статьи является исследование особенностей правового регулирования установления сервитутов на земельные участки в Российской Федерации, поскольку законодательство в данной сфере периодически меняется, но далеко от совершенства.

Для достижения указанных целей в качестве *задач* представляется необходимым изучить российскую научную доктрину о сервитутах и основаниях их возникновения, действующее российское законодательство, провести сравнительный анализ различных точек зрения в данной области, дать рекомендации по совершенствованию законодательного регулирования.

Цель и задачи работы определили *методологию* настоящего исследования, в основу которой положен ряд методов, в частности: сравнительно-правовой, формально-логический, диалектический метод познания общественных явлений и процессов.

В результате проведенного исследования автором сформулирован ряд выводов, а также некоторые рекомендации относительно совершенствования российского законодательства в указанной сфере. В частности, необходимо закрепить перечень земельных сервитутов в Земельном кодексе РФ и озаглавить данную статью «Виды земельных сервитутов». Данный перечень должен стать наиболее полным и исчерпывающим.

Кроме того, предлагаем исключить из п. 1 ст. 39.24 ЗК РФ, разрешающего заключать соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности, землепользователю или арендатору земельного участка без письменного согласия уполномоченного органа, ограничение по сроку договора аренды (более чем один год), распространив это право на краткосрочные договоры аренды или безвозмездного пользования земельным участком.

Рекомендуем изложить п. 7. Ст. 23 ЗК РФ в следующей редакции: «Сервитут может быть срочным или постоянным. В случае установления срочного сервитута его срок определяется соглашением сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных п. 4 ст. 39.24 настоящего Кодекса».

Поддерживаем предложение о введении обязательного нотариального удостоверения договора о сервитуте, так как подобная форма договора позволит гражданам и юридическим лицам более эффективно защищать свои права и законные интересы в области использования соседних земельных участков.

Ключевые слова: земельный участок, сервитуты, частный сервитут, публичный сервитут, основания возникновения сервитута, соглашение о сервитуте.

Введение

Как отмечается в юридической литературе, сервитуты появились ещё в Древнем Риме, в римском праве, где предусматривалась возможность пользования чужой вещью. «По существу, земельный сервитут можно считать самым старым правом на чужую вещь»¹. В то время существовали следующие сервитуты: прохода через чужой соседний участок, прогона скота, провоза груженных повозок, отвода воды с соседнего участка и другие. Также предоставлялась возможность собирать падающие с соседнего участка желуди или собственник обязывался совершить действия, чтобы тень его деревьев не причиняла вред соседнему участку [2, с. 88]. Буквально данный термин означал рабство вещи», «её служение» [1, с. 88].

В настоящее время установление сервитута, его содержание и другие общественные сервитутные отношения на земельный участок регулирует Гражданский кодекс Российской Федерации² (далее – ГК РФ) (глава 17), а также Земельный кодекс Российской Федерации³ (далее – ЗК РФ), ст. 23. Глава V.3 ЗК РФ регламентирует особенности установления сервитутов в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности, а глава V.7 – установление публичного сервитута в отдельных целях. Законодательство о сервитутах периодически меняется, да и цивилистическая наука не стоит на месте: вопросы о сервитутах относятся к числу наиболее дискуссионных. На основании изложенного, тема настоящего исследования не теряет своей актуальности.

Методы исследования

Поставленные в настоящей статье задачи предполагают использование следующих методов научного познания: сравнительно-правового, формально-логического, диалектического.

Результаты исследования

В результате проведенного исследования формулируются предложения о внесении в российское законодательство следующих полезных изменений:

1. Необходимо закрепить перечень земельных сервитутов в ЗК РФ и озаглавить данную статью «Виды земельных сервитутов». Данный перечень должен стать наиболее полным и исчерпывающим.

2. Предлагаем исключить из п. 1 ст. 39.24 ЗК РФ, разрешающего заключать соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности, землепользователю или арендатору земельного участка без письменного согласия уполномоченного органа, ограничение по сроку договора аренды (более чем один год), распространив это право на краткосрочные договоры аренды или безвозмездного пользования земельным участком.

3. Изложить п. 7. Ст. 23 ЗК РФ в следующей редакции: «Сервитут может быть срочным или постоянным. В случае установления срочного сервитута его срок определяется соглашением сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных п. 4 ст. 39.24 настоящего Кодекса.

4. Ввести обязательное нотариальное удостоверение договора о сервитуте, так как подобная форма договора позволит гражданам и юридическим лицам более эффективно защищать свои права и законные интересы в области использования соседних земельных участков.

Научная дискуссия

Надо заметить, что четкого понятия сервитута в отечественной цивилистике и законодательстве не установлено. В ГК РФ сервитутные отношения регулируются всего лишь несколькими правовыми нормами, чего явно недостаточно. Основной статьей, регламентирующей

¹ Щенникова Л.В. Вещное право: учеб. пособие. М.: Юрист, 2006. С. 119.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

сервитут, является ст. 274 ГК РФ. Она предусматривает следующее легальное определение сервитута: собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Итак, возникает вывод, что сервитут – это ограниченное вещное право, позволяющее его обладателю пользоваться чужим земельным участком.

В настоящее время единый полный перечень земельных сервитутов в законодательстве отсутствует, что вносит неясность в их систему. По нашему мнению, необходимо закрепить перечень земельных сервитутов в Земельном кодексе РФ и озаглавить данную статью «Виды земельных сервитутов». Данный перечень должен стать наиболее полным и исчерпывающим.

В российском законодательстве существует классификация сервитутов на публичные и частные (ст. 23 ЗК РФ).

Публичный сервитут – это сервитут, который устанавливается на земельный участок на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления. Подобный сервитут направлен на обеспечение государственных или муниципальных нужд или нужд местного населения без изъятия этого земельного участка. Так, публичный сервитут устанавливается в следующих целях: прохода или проезда через земельный участок, размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, проведения дренажных работ и т.п. (п. 4 ст. 23 ЗК РФ).

Отличительной особенностью публичного сервитута является его, как правило, безвозмездный характер. Собственник участка, обремененного публичным сервитутом, имеет право потребовать соразмерную плату от органа государственной власти или местного самоуправления, установивших сервитут, только в случае, когда его установление приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка (п. 13 ст. 23 ЗК РФ). Наличие таких существенных затруднений в использовании участка может повлечь трудности в доказывании.

Обоснованность выделения публичного сервитута в качестве одного из видов сервитутов вызывает споры в отечественной цивилистике. Так, ряд авторов полагает, что нормы о сервитутах не могут применяться по отношению к публичным сервитутам. Например, Е.А. Суханов пишет: «... к числу весьма неудачных новелл можно также отнести закрепление п. 2 ст. 23 ЗК «публичного сервитута», устанавливаемого к тому же непременно «с учетом результатов общественных слушаний» (о порядке проведения которых Кодекс традиционно умалчивает). В ст. 262 ГК РФ говорится о земельных участках общего пользования и о возможности свободного доступа на чужой земельный участок. Такого рода правила, известные еще римскому частному праву, в цивилистической теории всегда рассматривались как ограничение прав собственника (в общественных, публичных интересах), а не как установление чьего-то (причем неизвестно, кого именно, т. е. бессубъектного!) субъективного права» [7, с. 53].

Представляется, что участие в дискуссиях об обоснованности выделения публичных сервитутов достойно отдельной публикации, поэтому в рамках данной научной статьи мы остановимся именно на актуальных проблемах правового регулирования частных сервитутов.

Частный сервитут – это сервитут, который устанавливается на основании соглашения между собственником обременяемого земельного участка и лицом, требующим установления сервитута. Ученые единодушны в том, что одним из необходимых условий установления частного земельного сервитута является отсутствие возможности осуществления собственником земельного участка или иными лицами в случаях, предусмотренных федеральными законами, своих правомочий по использованию земельного участка без установления сервитута в отношении соседнего участка, принадлежащего иному лицу на праве собственности [5, с. 64].

Судебная практика тоже это констатирует (п. 7 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г.)¹.

Так, арбитражный суд Краснодарского края, рассмотрев спор по иску ООО «ОРАС» к ОАО «Краснодарское предприятие промышленного железнодорожного транспорта» об установлении сервитута в отношении земельного участка ответчика для использования земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости, принадлежащих истцу на праве собственности, отказал в иске, поскольку судебная экспертиза, назначенная определением суда от 17 мая 2024 г., пришла

¹ Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

к заключению, что к указанному земельному участку имеются альтернативные способы доступа, кроме как через соседний земельный участок¹.

Сторонами соглашения об установлении частного сервитута являются, как правило, собственники соседних земельных участков. Однако предусмотрена возможность установления сервитута в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, и иных лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами (п. 4 ст. 274 ГК РФ). Пункт 6 ст. 274 ГК РФ дополнил перечень субъектов, которые могут быть сторонами соглашения о сервитуте, лицом, требующим установления сервитута, и лицом, которому предоставлен земельный участок, находящийся в публичной собственности, если это допускается земельным законодательством. Согласно п. 1 ст. 39.24 ЗК РФ, соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности, имеет право заключать землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка в случае, если находящийся в публичной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в аренду или безвозмездное пользование на срок более чем один год. Таким образом, круг лиц, имеющих право выступать сторонами соглашения о сервитуте в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности, широк. Ст. 39.24 п. 2 ЗК РФ также определяет случаи, когда требуется согласие в письменной форме федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа субъекта РФ, органа местного самоуправления. По общему правилу, такое согласие не требуется, если п. 1 ст. 39.24 ЗК РФ или договором аренды либо безвозмездного пользования не предусмотрено иное.

Специалисты справедливо обращают внимание на неясность положения п. 1 ст. 39.24 ЗК РФ о том, что соглашение об установлении сервитута заключает землепользователь или арендатор земельного участка без согласия публичного собственника участка лишь в случае, если договор аренды заключен на срок не более чем один год. Непонятно, как быть, если договор заключен на меньший срок? Кто тогда будет стороной соглашения – публичный собственник земельного участка или он тогда должен дать свое письменное согласие? Почему при длительных сроках аренды публичный собственник доверяет арендатору заключение соглашения о сервитуте, а при краткосрочной аренде оставляет это право за собой? [4, с. 92–93]. Поддерживаем точку зрения, согласно которой следует исключить формулировку «на срок более чем один год» из п. 1 ст. 39.24 ЗК РФ, ведь публичный собственник, исходя из возможности закрепления в договоре аренды или безвозмездного пользования требования о получении его согласия на заключение договора о сервитуте в любых случаях при любых сроках пользования земельным участком, всегда может контролировать действия землепользователей [4, с. 93].

Соглашение об установлении сервитута должно содержать следующие положения: сведения о сторонах соглашения, индивидуализирующие признаки земельного участка, обременяемого сервитутом, важнейшие из которых – кадастровый номер и площадь, цели установления сервитута, права и обязанности сторон, соразмерную плату за пользование земельным участком.

В юридической литературе справедливо обращается внимание: сторонам соглашения о сервитуте целесообразно указать, в отношении какой части земельного участка будет действовать обременение в виде сервитута, т.е. определить сферу его действия [6, с. 31–35; 5, с. 65].

Размер платы за сервитут также относится к существенным условиям соглашения об установлении сервитута. В соответствии с п. 5 ст. 274 ГК РФ такая плата за пользование земельным участком, обремененным сервитутом, должна быть соразмерной. При определении её соразмерности рекомендуется учитывать характер, интенсивность и сроки пользования чужим земельным участком сервитуарием, использование или неиспользование земельного участка (его части) самим собственником обремененной недвижимости, степень испытываемых им неудобств, ограничения, которые могут повлиять на способность распоряжаться земельным участком, обремененным сервитутом [3, с. 11–13; 8, с. 59].

Если между сторонами возникает спор об установлении платы за сервитут, то ответ на этот вопрос помогает найти судебная экспертиза, по итогам которой можно определить точный размер такой платы.

Так, арбитражный суд Краснодарского края, рассмотрев исковое заявление ООО «Позитрон» к ООО «АГРОХИ.М» об установлении сервитута на земельный участок, поскольку сторонами

¹ Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 14.10.2024 № А32-А32-54226/2022 [сайт]. Судебные и нормативные акты РФ; 2025 [обновлено 14 октября 2024; процитировано 11 июля 2025]. Доступно: <https://sudact.ru/arbitral/doc/AeXgH7SHwIR>.

предлагались разные условия установления сервитута и размера платы за него, в целях соблюдения баланса интересов сторон спора, чтобы не только оптимально обеспечить нужды истца, но исключить существенные неудобства для ответчика, определением от 17 января 2023 г. назначил судебную экспертизу. Перед экспертом был, в частности, поставлен вопрос об определении готовой стоимости сервитута, в результате чего она была рассчитана в размере 7 171 р.¹

В соответствии с п. 7 ст. 23 ЗК РФ срок сервитута устанавливается по соглашению сторон. Между тем, сервитут как вещное право может быть и бессрочным, постоянным. Представляется, что срочный сервитут целесообразно предусматривать, когда необходимость использования земельного участка ограничена временными рамками (например, сервитутарий получает право забора воды с соседнего земельного участка до тех пор, пока не пробурит скважину на своем земельном участке). Если такой срочной необходимости в установлении сервитута на земельный участок нет, то он признается постоянным. В связи с этим, предлагаем изложить п. 7. Ст. 23 ЗК РФ в следующей редакции: «Сервитут может быть срочным или постоянным. В случае установления срочного сервитута его срок определяется соглашением сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных п. 4 ст. 39.24 настоящего Кодекса».

Некоторые вопросы вызывает форма соглашения об установлении сервитута, ведь действующее законодательство никаких специальных норм по этому поводу не содержит. Специалисты сходятся во мнении, что такое соглашение должно заключаться в простой письменной форме в связи с необходимостью государственной регистрации сервитута в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество (п. 3 ст. 274 ГК РФ)² [5, с. 65; 4, с. 93].

Л.В. Щенникова предлагает ввести обязательное нотариальное удостоверение договора о сервитуте, мотивируя тем, что такая форма позволит гражданам более эффективно защищать свои права и законные интересы в данной сфере [9, с. 36]. Представляется, что реализация подобного предложения окажется полезной, позволит повысить эффективность защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц в области использования соседних земельных участков.

Таким образом, правовое регулирование сервитутных отношений в Российской Федерации по-прежнему нуждается в совершенствовании.

Список использованной литературы:

1. Воронова Е.А., Тедорадзе И.А. Анализ законодательства по ограниченному пользованию (сервитуту) земельным участком. *Стратегические решения и риск-менеджмент*. 2011;(64(1)):88–92.
2. Липски С.А. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы. *Имущественные отношения в РФ*. 2015;(162(3)):88–95.
3. Малеина М.Н. Плата за частный сервитут: определение размера, порядка изменения, последствия неуплаты. *Гражданское право*. 2013;(5):11–13.
4. Мирошникова Н.Г. Договор как основание возникновения частного земельного сервитута. *Труды Института государства и права Российской академии наук*. 2015;(1):92–93.
5. Рыжих И.В. Правовое регулирование установления частного земельного сервитута. *Вестник Московского университета МВД России*. 2015;(4):64–67.
6. Старова Е.В. Правовое регулирование установление сервитута соглашением сторон. *Экологическое право*. 2011;(6):31–35.
7. Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе РФ. *Экологическое право*. 2003;(1):50–54.
8. Филина В.А., Нахратов В.В. Частные проблемы правового регулирования установления сервитута на земельный участок. *Аграрное и земельное право*. 2023;(228(12)):58–59.
9. Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика. *Законодательство*. 2002;(5):30–38.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Елисеева Инга Александровна

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6092-4489>

¹ Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 21.10.2024 г. № А32-43527/2022 [сайт]. Судебные и нормативные акты РФ; 2025 [обновлено 21 октября 2024; процитировано 12 июля 2025]. Доступно: <https://sudact.ru/arbitral/doc/i1TnF8iidgLL/>.

² Солодова Я.С. Обязательства из договора об установлении сервитута: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2010. С. 8.