

Сервитут – право ограниченного пользования чужим участком

Статья 67. Основания возникновения сервитута

1. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными [законодательными актами](#) Республики Казахстан, собственник или землепользователь обязан предоставить заинтересованным физическим и юридическим лицам право ограниченного целевого пользования земельным участком, на который ему принадлежит право собственности или землепользования.

2. Право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком (сервитут) может возникать:

- 1) непосредственно из нормативного правового акта;
- 2) на основе договора заинтересованного лица с собственником или землепользователем;
- 3) на основе [акта](#) местного исполнительного органа;
- 4) на основании решения суда;
- 5) в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

3. Если нормативный правовой акт предусматривает установление сервитута на основании договора заинтересованного лица с собственником или землепользователем, отказ последних заключить такой договор или условия договора, предлагаемые собственником или землепользователем, могут быть оспорены в судебном порядке заинтересованным лицом путем предъявления иска к собственнику или землепользователю.

Пункт 4 изложен в редакции [Закона РК от 29.06.20 г. № 351-VI](#) (введен в действие с 1 июля 2021 г.) ([см. стар. ред.](#))

4. Если нормативный правовой акт предусматривает установление сервитута на основе акта местного исполнительного органа, этот акт может быть обжалован в порядке, установленном [законами](#) Республики Казахстан, заинтересованным в установлении сервитута лицом, собственником или землепользователем.

См.: [Нормативное постановление](#) Верховного Суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 года № 6 «О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства»

Статья 68. Право нахождения физического лица на чужих земельных участках и прохода через них

1. Физические лица имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках.

2. Если земельный участок, находящийся в чьей-либо частной собственности или землепользовании, не огорожен или если частный собственник или землепользователь иным способом не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через этот участок, если это не причиняет вреда частному собственнику или землепользователю.

Статья 69. Право ограниченного пользования соседним или иным земельным участком

Пункт 1 изложен в редакции [Закона](#) РК от 27.12.17 г. № 126-VI (введен в действие с 29 июня 2018 г.) ([см. стар. ред.](#))

1. Частный собственник, землепользователь или недропользователь, проводящий операции по разведке или геологическому изучению, вправе требовать от субъекта права частной собственности или землепользования на соседний земельный участок, а в необходимых случаях - от субъекта права частной собственности или землепользования и на иной земельный участок предоставления права ограниченного пользования этими участками (частный сервитут).

2. Право ограниченного пользования соседним или иным земельным участком (частный сервитут) может устанавливаться для обеспечения:

В подпункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 29.10.15 г. № 376-V (введен в действие с 1 января 2016 года) ([см. стар. ред.](#)); изложен в редакции [Закона](#) РК от 27.12.17 г. № 126-VI (введен в действие с 29 июня 2018 г.) ([см. стар. ред.](#))

1) прохода и (или) проезда через соседний или иной земельный участок, если другой путь частного собственника или землепользователя к своему участку (недропользователя, проводящего операции по разведке или геологическому изучению, - к его территории для проведения операций по разведке или геологическому изучению) невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов;

В подпункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 09.01.12 г. № 533-IV ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 29.10.15 г. № 376-V (введен в действие с 1 января 2016 года) ([см. стар. ред.](#)); изложен в редакции [Закона](#) РК от 27.12.17 г. № 126-VI (введен в действие с 29 июня 2018 г.) ([см. стар. ред.](#))

2) прокладки и (или) эксплуатации необходимых линий электропередачи, [связи](#), обеспечения водоснабжения, водоотвода, теплоснабжения, газоснабжения, мелиорации и других нужд частного собственника, землепользователя или недропользователя, проводящего операции по разведке или геологическому изучению, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута на соседний или иной земельный участок.

Пункт 3 изложен в редакции [Закона](#) РК от 27.12.17 г. № 126-VI (введен в действие с 29 июня 2018 г.) ([см. стар. ред.](#))

3. Частный сервитут на соседний или иной земельный участок устанавливается по договору с субъектами права частной собственности или землепользования на эти участки (договор об установлении частного сервитута) или решению суда.

Субъект права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) должен возместить частному собственнику или землепользователю все убытки, связанные с сервитутом, в размере, определенном договором об установлении частного сервитута или решением суда.

См.: [Ответ](#) Министра сельского хозяйства РК от 15 января 2021 года на вопрос от 5 января 2021 года № 660392 ([dialog.egov.kz](#)) «Вправе ли местные исполнительные органы устанавливать частный сервитут»

В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 20.07.11 г. № 464-IV](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 27.12.17 г. № 126-VI](#) (введен в действие с 29 июня 2018 г.) ([см. стар. ред.](#))

4. [Публичные сервитуты](#) могут устанавливаться в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства и местного населения или целей проведения разведки полезных ископаемых или геологического изучения, без изъятия земельных участков на основании решений местных исполнительных органов областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения, акимов городов районного значения, поселков, сел, сельских округов в пределах их компетенции по предоставлению земельных участков.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок к объектам общего пользования, кладбищам, погребениям и иным культовым объектам;

Подпункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 20.07.11 г. № 464-IV](#) ([см. стар. ред.](#))

2) использования земельного участка в целях прокладки и эксплуатации коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, которые не могут быть обеспечены без установления [сервитутов](#) или требуют несоразмерных расходов;

См.: [Ответ Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 13 ноября 2019 года на вопрос от 8 ноября 2019 года № 579591](#) ([dialog.egov.kz](#)) «Об установлении публичного сервитута для эксплуатации и обслуживания газопроводов»

Пункт дополнен подпунктом 2-1 в соответствии с [Законом РК от 22.06.12 г. № 21-V](#)

2-1) использования земельного участка в целях размещения и эксплуатации линейной части магистральных трубопроводов;

Пункт дополнен подпунктом 2-2 в соответствии с [Законом РК от 21.05.24 г. № 86-VIII](#) (введен в действие с 22 июля 2024 г.)

2-2) строительства сетей и сооружений связи;

В подпункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 21.12.22 г. № 167-VII](#) (введен в действие с 2 января 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))

3) размещения на земельном участке межевых знаков и геодезических пунктов и подъездов к ним;

4) забора воды и водопоя;

5) прогона скота через земельный участок;

6) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

7) временного использования земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

Часть дополнена подпунктом 7-1 в соответствии с [Законом](#) РК от 27.12.17 г. № 126-VI (введен в действие с 29 июня 2018 г.)

7-1) временного использования земельного участка или его части в целях проведения разведки полезных ископаемых или геологического изучения;

8) свободного доступа к прибрежной полосе;

9) использования земельного участка для проведения культурно-массовых мероприятий по решению государственных органов;

10) в иных случаях, связанных с общественными и государственными интересами.

См.: [Ответ](#) Министра юстиции РК от 19 октября 2020 года на вопрос от 6 октября 2020 года № 645523 (dialog.gov.kz) «Касается регистрации правовых актов об установлении публичных сервитутов на земельный участок»

Пункт 5 изложен в редакции [Закона](#) РК от 27.12.17 г. № 126-VI (введен в действие с 29 июня 2018 г.) ([см. стар. ред.](#))

5. Собственник или землепользователь земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан. Размер платы за частный сервитут определяется договором об установлении частного сервитута или решением суда.

См.: [Ответ](#) Министра сельского хозяйства РК от 1 марта 2021 года на вопрос от 24 февраля 2021 года № 670120 (dialog.egov.kz) «При установлении частного сервитута между землепользователем и лицом, в интересах которых установлен частный сервитут, уплата налога за аренду земельного участка не осуществляется»

В пункт 6 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 10.01.06 г. № 116-III (введен в действие с 1 января 2006 г.) ([см. стар. ред.](#)); изложен в редакции [Закона](#) РК от 27.12.17 г. № 126-VI (введен в действие с 29 июня 2018 г.) ([см. стар. ред.](#))

6. При установлении публичного сервитута по земельным участкам, находящимся в государственной собственности и не предоставленным в землепользование, за исключением сервитута, устанавливаемого для целей проведения разведки полезных ископаемых или геологического изучения, плата за сервитут поступает в бюджет.

В пункт 7 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 06.07.07 г. № 279-III ([см. стар. ред.](#)); изложен в редакции [Закона](#) РК от 27.12.17 г. № 126-VI (введен в действие с 29 июня 2018 г.) ([см. стар. ред.](#))

7. Собственник или землепользователь земельного участка, обремененного публичным сервитутом, за исключением лиц, которым земельный участок был предоставлен в собственность или землепользование с имеющимся обременением в виде публичного сервитута, вправе требовать от государственного органа, установившего публичный сервитут, соразмерную плату, если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка или землепользователь вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением государственным органом, установившим публичный

сервитут, убытков в полном объеме на момент прекращения права собственности или землепользования либо предоставления равноценного земельного участка или при невозможности - другого земельного участка с зачетом его стоимости или прав на него в цену и возмещением понесенных убытков.

В случае установления публичного сервитута для целей проведения операций по разведке полезных ископаемых или геологическому изучению выплата суммы платы, предусмотренной частью первой настоящего пункта, и (или) возмещение убытков, предусмотренных частью второй настоящего пункта, производятся соответствующим недропользователем.

Статья 70 изложена в редакции [Закона РК от 27.12.17 г. № 126-VI](#) (введен в действие с 29 июня 2018 г.) ([см. стар. ред.](#))

Статья 70. Скотопрогонные трассы временного (сезонного) пользования

1. Скотопрогонные трассы временного (сезонного) пользования могут устанавливаться районными (на территории района) или областными (на территории двух и более районов) исполнительными органами по согласованию с частными собственниками или землепользователями, по землям которых пролегает трасса, без изъятия земли у частных собственников или землепользователей, а также с недропользователями в случае, если скотопрогонная трасса пролегает через территорию проведения операций по разведке полезных ископаемых или геологическому изучению.

2. Владельцы скота несут перед частными собственниками, землепользователями и обладателями сервитутов ответственность за убытки, причиняемые при перегоне скота по трассе.

Статья 71. Использование земельных участков для изыскательских работ

В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 28.10.15 г. № 366-V](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 29.03.16 г. № 479-V](#) ([см. стар. ред.](#))

1. Физические и юридические лица, осуществляющие геологические, геофизические, поисковые, геодезические, почвенные, геоботанические, землеустроительные, археологические, проектные и другие изыскательские работы, могут проводить эти работы без изъятия земельных участков у частных собственников или землепользователей.

При этом изыскательские работы для целей строительства проводятся на землях, находящихся в государственной собственности, без предоставления права на земельный участок при условии соответствия проектируемого объекта строительства градостроительным проектам (генеральный план, проекты детальной планировки и застройки), утвержденным в [порядке](#), установленном [законодательством](#) Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 20.07.11 г. № 464-IV](#) ([см. стар. ред.](#))

2. Разрешение на использование земельных участков для проведения работ, перечисленных в пункте 1 настоящей статьи, с указанием срока его действия выдают

районные, городские исполнительные органы, а для проведения работ на пашне, улучшенных сенокосах и пастбищах, на землях, занятых многолетними насаждениями, а также на землях особо охраняемых природных территорий и землях лесного фонда - местные исполнительные органы областей, городов республиканского значения, столицы.

В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 10.01.06 г. № 116-III](#) (введен в действие с 1 января 2006 г.) ([см. стар. ред.](#))

3. Сроки проведения, место указанных работ, обязанности по возмещению убытков и приведению земель в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению, а также другие условия определяются в договоре, заключенном изыскателем с частным собственником либо землепользователем или уполномоченным органом области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения по месту нахождения земельного участка (на землях запаса, на землях других категорий, на которых отсутствуют собственники земельных участков и землепользователи).

4. Приведение земельных участков, используемых для изыскательских работ, в состояние, пригодное для использования по прямому назначению, определяется договором между частным собственником или землепользователем и изыскателем с учетом того, что работы по приведению участков в пригодное для использования по назначению состояние должны проводиться в ходе изыскательских работ, а при невозможности этого не позднее чем в месячный срок после завершения работ, исключая период промерзания почв.

Статья дополнена пунктом 5 в соответствии с [Законом РК от 27.12.17 г. № 126-VI](#) (введен в действие с 29 июня 2018 г.)

5. Действие настоящей статьи не распространяется на проведение изыскательских работ при осуществлении операций по разведке полезных ископаемых и геологическому изучению.

См: [Правила](#) оказания государственной услуги «Выдача разрешения на использование земельного участка для изыскательских работ» (приложение 5 к приказу Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 1 октября 2020 года № 301)

Кодекс дополнен статьей 71-1 в соответствии с [Законом РК от 27.12.17 г. № 126-VI](#) (введен в действие с 29 июня 2018 г.)

Статья 71-1. Использование земельных участков для разведки полезных ископаемых и геологического изучения

1. Операции по разведке полезных ископаемых или геологическому изучению могут проводиться недропользователями на землях, находящихся в государственной собственности и не предоставленных в землепользование, на основании публичного сервитута без получения таких земель в собственность или землепользование.

Недропользователи, осуществляющие операции по разведке полезных ископаемых или геологическому изучению на земельных участках, находящихся в частной собственности или землепользовании, могут проводить необходимые работы на таких участках на основании частного или публичного сервитута без изъятия земельных участков у частных собственников или землепользователей.

2. Публичный сервитут, устанавливаемый для проведения операций по разведке полезных ископаемых или геологическому изучению, оформляется решениями местных исполнительных органов областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения, акимов городов районного значения, поселков, сел, сельских округов по заявлению недропользователя на основании соответствующих лицензии на недропользование или контракта на недропользование.

См.: Ответ Министра сельского хозяйства РК от 4 февраля 2020 года на вопрос от 22 января 2020 года № 590928 (dialog.egov.kz) «Выполнение землеустроительных работ по разработке землеустроительного проекта не требуется, поскольку при установлении публичного сервитута земельный участок не предоставляется», Ответ Министра сельского хозяйства РК от 31 июля 2020 года на вопрос от 24 июля 2020 года № 630832 (dialog.egov.kz) «Об установлении публичного сервитута на земельные участки, принадлежащие на праве частной собственности или землепользования третьим лицам»

3. Сроки и место проведения работ по разведке полезных ископаемых или геологическому изучению, обязанности по рекультивации земель и иные условия определяются договором об установлении частного сервитута, а при отсутствии договора об установлении частного сервитута - решением суда.

4. Если иное не предусмотрено договором об установлении частного сервитута, недропользователь не вправе приступать к работам по разведке полезных ископаемых или геологическому изучению до выплаты собственникам и землепользователям суммы платы за сервитут и возмещения убытков в соответствии с заключенным договором об установлении частного сервитута или решением суда.

См.: Ответ Министра сельского хозяйства РК от 24 апреля 2020 года на вопрос от 16 апреля 2020 года № 607461 (dialog.egov.kz) «Касается возмещения частному собственнику или землепользователю убытков, связанных с сервитутом»

Статья 72. Другие сервитуты

В случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан или соглашением сторон, могут быть установлены другие сервитуты, кроме указанных в настоящем Кодексе.

Статья 73. Сохранение сервитута при переходе права на земельный участок

1. Сервитут сохраняется в случае перехода права собственности на земельный участок или права землепользования земельным участком, обремененным сервитутом, к другому лицу.
2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом сделок, в том числе купли-продажи и залога. Сервитут может переходить к другим лицам лишь вместе с правом, для обеспечения которого установлен сервитут.

Статья 74. Прекращение сервитута

1. Действие сервитута прекращается в результате отказа правообладателя, длительного неиспользования (3 года), истечения срока, на который он был установлен, на основании соглашения между сторонами, на основании решения суда и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Казахстан.

2. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия решения местного исполнительного органа об отмене сервитута.
3. В одностороннем порядке действие сервитута прекращается по основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Казахстан или соглашением сторон.
4. Сервитут в судебном порядке может быть прекращен по требованию частного собственника или землепользователя в связи с ненадлежащим его использованием правообладателем, а также ввиду отсутствия оснований, по которым он был установлен.
5. В случаях, когда сервитут установлен на определенный срок, его действие прекращается по истечении установленного срока, если иное не установлено соглашением сторон. В тех случаях, когда сервитут на основании договора установлен до момента востребования или на неопределенный срок, действие сервитута прекращается по истечении месячного срока с момента требования обладателя недвижимого имущества, обремененного сервитутом, о прекращении сервитута.

Статья 75. Регистрация сервитута

1. Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат возникновение, изменение и прекращение сервитутов, предоставляющих правообладателю право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком, если иное не установлено настоящей статьей и законодательным актом Республики Казахстан [о государственной регистрации](#) прав на недвижимое имущество.

2. При регистрации сервитута к документам, на основании которых возник сервитут, прилагается план земельного участка с отображением границы сферы действия сервитута, заверенный лицом, предоставляющим такой сервитут. Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление плана земельного участка не требуется.

См.: [Ответ](#) Министра сельского хозяйства РК от 10 июня 2021 года на вопрос от 28 мая 2021 года № 687648 ([dialog.egov.kz](#)) «О документах, необходимых при регистрации сервитута, а также расчете стоимости платы за частный сервитут»

3. Не подлежат государственной регистрации сервитуты, возникающие на основании нормативных правовых актов, а также иные сервитуты, не являющиеся объектами регистрации в соответствии с законодательным актом Республики Казахстан [о государственной регистрации](#) прав на недвижимое имущество.

Источник: Земельный кодекс Республики Казахстан

(с [изменениями и дополнениями](#) по состоянию на 15.03.2025 г.)

<https://online.zakon.kz/>