



Столыпинский  
вестник

Научная статья  
Original article  
УДК 349.415

**ПРОБЛЕМА ЗАЩИТЫ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ  
УЧАСТНИКОВ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ  
THE PROBLEM OF PROTECTING THE RIGHTS AND LEGITIMATE  
INTERESTS OF PARTICIPANTS IN A FOREST LEASE AGREEMENT**

**Месропова Полина Игоревна**, студент 4 курса, ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия» ( 117418, г. Москва, улица Новочеремушкинская, дом 69), тел. 8-906-741-09-54, [polyamesropova@yandex.ru](mailto:polyamesropova@yandex.ru)

**Mesropova Polina Igorevna**, 4th year student of Russian State University of Justice (Novocheremushkinskaya st., Moscow, 117418, Russia), tel 8-906-741-09-54 , [polyamesropova@yandex.ru](mailto:polyamesropova@yandex.ru)

**Аннотация.** Статья посвящена проблеме защиты прав и законных интересов участников договора аренды лесных участков, закрепленных в Лесном Кодексе РФ, а также иных правовых актах, регулирующих договор аренды лесных участков. В статье констатируется, что на данный момент отсутствует конкретное закрепление дополнительных гарантий для участников договора аренды земельных участков, с целью их защиты их прав и законных интересов, что приводит к спорной судебной практике. Автором детально рассмотрены правовые акты, законодательство, которые регулируют в целом договор лесных участков. Автором выявлена недостаточность правового регулирования в сфере земельного права, путем рассмотрения судебной

практики по данному вопросу и в статье констатируется, что на данный момент не хватает дополнительных гарантий для участников договора аренды земельных участков. Таким образом, в статье обращается особое внимание на необходимости введения дополнительных гарантий в лесное законодательство.

**Abstract.** The article is devoted to the problem of protecting the rights and legitimate interests of participants in the lease agreement for forest plots, enshrined in the Forest Code of the Russian Federation, the Land Code of the Russian Federation, Federal Laws, Orders of the Ministry of Natural Resources and Ecology of the Russian Federation, as well as other legal acts governing the lease agreement for forest plots. The article states that at the moment there is no specific consolidation of additional guarantees for the participants in the land lease agreement in order to protect their rights and legitimate interests, which leads to controversial judicial practice. The author considered in detail legal acts, legislation, judicial practice, which regulate the agreement of forest plots in general. The author revealed the insufficiency of legal regulation in the field of land law, by considering judicial practice on this issue and the article states that at the moment there are not enough additional guarantees for the participants in the land lease agreement. Thus, the article emphasizes the need to introduce additional guarantees in forest legislation.

**Ключевые слова:** экологическое право, земельное право, Лесной Кодекс, договор аренды лесных участков, практика Верховного суда.

**Keywords:** environmental law, land law, Forest Code, forest lease agreement, Supreme Court practice.

Говоря о договоре аренды лесных участков стоит начать с того, что он регулируется Лесным Кодексом РФ (далее – ЛК РФ), а именно, главой 6.

Так, согласно ст. 72 ЛК РФ, лесной участок может быть предоставлен заинтересованному лицу. [1] Кроме ЛК РФ, основными правовыми актами, которые устанавливают основания возникновения прав на лесные участки и регулируют порядок государственной регистрации этих прав, являются Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и Федеральный закон

от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). [2]

Согласно данному договору, арендодатель (то есть уполномоченный орган) предоставляет арендатору земельный участок для целей, установленных статьей 25 ЛК РФ. Лесной участок может быть предоставлен в аренду для заготовки древесины, заготовки и сбора недревесных лесных ресурсов и для других целей. Объектом выступают только лесные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, и которые прошли государственный кадастровый учет.

Договор аренды лесного участка заключается по результатам торгов на право заключения такого договора, которые проводятся в форме открытого аукциона или открытого конкурса. При заключении договора аренды по результатам торгов изменение условий договора не допускается. Указанной статьей установлены случаи, когда договор аренды лесного участка может быть заключен без проведения торгов. Так, без проведения торгов лесные участки предоставляются для выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых, для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов.

В соответствии со ст. 26 ЗК РФ не подлежит государственной регистрации договор аренды земельным участком, заключенный на срок менее одного года. [3] Государственная регистрация договора аренды лесного участка, заключенного на срок не менее года, будет осуществляться в порядке, установленном ч. 1 ст. 51 Закона о регистрации. Основанием для государственной регистрации будет являться договор аренды лесного участка. С заявлением о государственной регистрации договора вправе обратиться одна из сторон договора. В случае обращения с заявлением органа государственной власти или органа местного самоуправления, государственная пошлина не уплачивается, в случае обращения физического или юридического лица государственная пошлина уплачивается в размере, установленном подп. 22 п. 1 ст. 333.33 Налогового Кодекса РФ (далее – НК РФ). [4] В ЕГРН одновременно с

записью о государственной регистрации такого договора вносится запись об обременении права собственности на лесной участок в виде аренды. Соблюдение гражданами и юридическими лицами установленных законодательством Российской Федерации норм по использованию и охране лесов способствует сохранению благоприятной окружающей среды. Государственная регистрация прав и сделок с лесными участками является гарантом прозрачности и подконтрольности использования лесных ресурсов.

Законодатель в ЛК РФ прибегает к использованию общих положений об аренде, которые предусмотрены гл. 34 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). Важно отметить, что между положениями по регулированию договора аренды объектов недвижимости, установленных ГК РФ и ЛК РФ, существуют различия. Так, на практике заключаемых договоров аренды недвижимости предусматриваются улучшения арендуемого имущества, производимые арендатором с согласия арендодателя с целью обеспечения условий, которые необходимы для осуществления намеченной предпринимательской или иной деятельности. В случае же с договором лесной аренды, который предоставлен арендатору, лесной участок возвращается арендодателю (государству или муниципальному образованию) в виде, существенно отличающемся от своего исходного первоначального состояния. Так, в Приказе Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 30 июля 2020 г. № 542 "Об утверждении типовых договоров аренды лесных участков", обозначены участники договора аренды лесных участков, а именно, раздел 3, который посвящен взаимодействию сторон.

Говоря о проблеме защиты прав и законных интересов участников договора аренды лесных участков, стоит обратиться к судебной практике. Так, Верховный Суд разрешил спор об аренде леса под вырубку. В деле № А02-3/2021, по результатам аукциона общество «Лестен2020» заключило договор аренды лесного участка для заготовки древесины с Министерством природных ресурсов, экологии и туризма Республики Алтай. Однако в алтайской прокуратуре решили, что сделка нарушает правила ЛК РФ, устанавливающие запрет на заготовку древесины в коммерческих целях в защитных лесах. Суды двух инстанций

удовлетворили иск, однако Арбитражный суд Западно-Сибирского округа не согласился с мнениями судов и отменил решения. Генпрокуратура обратилась в Верховный Суд с жалобой, в которой было сказано, что «Лестен2020» не являлся субъектом, которому законом предоставлено право на проведение санитарных рубок в защитных лесах. Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ, отменила постановление окружного суда, обосновав своё мнение тем, что участок нельзя сдать в аренду для предпринимательской деятельности по рубке деревьев, так как «Лестен2020» не был субъектом, которому законом предоставлено право на проведение санитарных рубок в защитных лесах. Поэтому первая инстанция и апелляция приняли по делу правильное решение. [5]

В другом деле, Верховный Суд РФ вынес Определение № 306-ЭС19-4748, в котором был рассмотрен вопрос о возможности содержания положений, которые противоречат Земельному кодексу в договоре аренды лесного участка у муниципалитета. Между департаментом городского хозяйства администрации Волгограда и ООО «Волжскстрой» был заключен договор аренды лесного участка, сроком на 49 лет с целью использования лесного участка для осуществления рекреационной деятельности без права размещения объектов капитального строительства. Первый заместитель Волжского межрегионального природоохранного прокурора полагал, что договор аренды нарушает публичные интересы муниципального образования и обратился в арбитражный суд с иском, мотивировав тем, что на основании ЛК РФ изменение и расторжение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляются в соответствии с кодексами. Суды трех инстанций посчитали, что условия договора противоречат Земельному кодексу поскольку досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем 5 лет, допускается по инициативе арендодателя только в судебном порядке при наличии условия существенного нарушения арендатором условий договора, поэтому сделка в части данных условий является недействительной (ничтожной) в силу ГК РФ. Верховный Суд указал, что

правоотношения сторон в рамках договора аренды лесного участка регулируются гражданским законодательством в случае, если специальными положениями законов, которые регулируют лесные отношения, не установлены особенности, в частности прекращения договора аренды. Типовые договоры аренды лесных участков, в том числе предусматривающие осуществление мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов, утверждаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти для каждого вида использования лесов, акцентируя внимание на то, что на момент заключения договора такие типовые договоры были утверждены Постановлением Правительства от 21 сентября 2015 г. № 1003 «О типовом договоре аренды лесного участка» (далее – Типовой договор). Верховный Суд посчитал, что суды необоснованно применили к спорным правоотношениям Земельный кодекс (далее – ЗК РФ), поскольку оснований для признания спорной сделки недействительной (ничтожной) в указанной части по данному основанию не имелось. [6]

Таким образом, сделаем вывод, что суды нижестоящих инстанций упустили самую главную деталь-наличие установленной формы договора аренды лесного участка, утвержденной Правительством, поскольку она носит характер нормативно-правового акта и обязательна к применению в сфере лесных правоотношений.

Подводя итог, считаю, что в Лесной Кодекс необходимо внести дополнительные гарантии для участников договора аренды земельных участков, с целью защиты их прав и законных интересов. Также судам необходимо учитывать и проверять наличие установленной формы договора аренды лесного участка.

#### **Список использованной литературы**

1. Лесной кодекс РФ от 4 декабря 2006 г. N 200-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 11 декабря 2006. - №50. - Ст.5278.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29 октября 2001г. - №44. - Ст.4147.
3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"// СПС КонсультантПлюс.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 19.07.2000 № 118-ФЗ (ред. от 29.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023) //СПС КонсультантПлюс.
5. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28.10.22 № 304-ЭС22-12333, по делу № А02-3/2021 // картотека судебных дел Верховного Суда
6. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 16.07.2019 № 306-ЭС19-4748, по делу № А12-17382/2018 // картотека судебных дел Верховного Суда

#### **References**

1. Forest Code of the Russian Federation dated December 4, 2006 N 200-FZ//Collection of legislation of the Russian Federation. - December 11, 2006. - №50. - St.5278.
2. Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 N 136-FZ//Collection of legislation of the Russian Federation. - October 29, 2001 - №44. - St.4147.
3. Federal Law of July 13, 2015 N 218-FZ "On State Registration of Real Estate."// SPS ConsultantPlus.
4. Tax Code of the Russian Federation (Part Two) dated 19.07.2000 No. 118-FZ (as amended from 29.12.2022) (as amended and added, entry. due to 01.01.2023) // SPS ConsultantPlus.
5. Determination of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation of 28.10.22 No. 304-ES22-12333, in case No. А02-3/2021//file of court cases of the Supreme Court

6. Determination of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation of 16.07.2019 No. 306-ES19-4748, in case No. A12-17382/2018//file of court cases of the Supreme Court

*©Месропова П.И. 2023 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник»  
№4/2023*

**Для цитирования:** Месропова П.И. ПРОБЛЕМА ЗАЩИТЫ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ // Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №4/2023