

УДК 347.453.1

*Вагина Анастасия Николаевна*  
*Студент магистрант кафедры государственного права*  
*Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова,*  
*Российская Федерация, г. Абакан*  
*Научный руководитель: Наумкина Валентина Владимировна,*  
*д.ю.н, доцент, профессор кафедры*

## **ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ**

*Аннотация: В статье рассматриваются ключевые аспекты арендных отношений в сфере лесопользования. Анализируется специальный правовой режим земельных участков лесного фонда, находящихся в федеральной собственности и ограничения их использования. Рассматриваются основания предоставления лесных участков в аренду, специфика заключения договоров аренды, а также проблемные вопросы, возникающие в правоприменительной практике.*

*Ключевые слова: договор аренды, лесные участки, федеральная собственность, земли лесного фонда, проект освоения лесов, положительное заключение.*

*Annotation: The article discusses the key aspects of lease relations in the field of forest management. The special legal regime of federally owned forest land plots and restrictions on their use are analyzed. The article considers the grounds for leasing forest plots, the specifics of concluding lease agreements, as well as problematic issues arising in law enforcement practice.*

*Key words: lease agreement, forest plots, federal property, forest fund lands, forest development project, positive conclusion.*

В Конституции Российской Федерации указывается, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории [1]. Охрана природных ресурсов является основой конституционного строя и приоритетным направлением политики государства.

Земли лесного фонда занимают половину территории Российской Федерации. Согласно правовой позиции постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 09.01.1998 № 1-П [8] лесной фонд - ввиду его жизненно важной многофункциональной роли и значимости для общества в целом, необходимости обеспечения устойчивого развития, а также рационального использования этого природного ресурса в интересах Российской Федерации и ее субъектов - представляет собой публичное достояние многонационального народа России и как таковой является федеральной собственностью особого рода и имеет специальный правовой режим.

Лесной кодекс Российской Федерации (далее – ЛК РФ) [2] устанавливает, что аренда лесных участков регулируется, в первую очередь, его собственными нормами. Однако, в случае отсутствия прямого указания в ЛК РФ, применяются положения Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) [3] и Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) [4] об аренде. Комплексный характер правоотношений на практике приводит к значительным сложностям, поскольку между арендой недвижимого имущества, согласно ГК РФ, и арендой лесных участков, согласно ЛК РФ, существуют существенные различия. Эти различия обусловлены спецификой лесного участка как объекта аренды.

Лесной кодекс РФ в ст. 7 дает определение лесного участка. Однако данное определение не носит исчерпывающий характер. В научной литературе предлагаются различные трактовки термина «лесной участок». Так, М.Ю.

Тихомиров подчеркивает, что лесной участок – это определенная часть земной поверхности, включающая почвенный слой, границы которой четко обозначены и официально подтверждены [6, с. 85]. Он расположен на землях лесного фонда, для него проведено лесоустройство и разработана проектная документация, а также он прошел государственный кадастровый учет. Мы считаем, что его подход, акцентирует внимание на процедурных аспектах формирования лесного участка как объекта правоотношений.

Суханов Е.А., считает, что под лесным участком следует понимать земельный участок с определенным особым правовым режимом, установленным специальным законодательством [7, с. 310]. Важно отметить, что лесные участки образуются в соответствии с требованиями земельного законодательства и ЛК РФ, что существенно отличает их от обычных земельных участков.

Таким образом, хотя лесной участок юридически представляет собой земельный участок и, следовательно, подпадает под действие норм гражданского права, регулирующих оборот недвижимости, его специфика обуславливает необходимость применения специальных норм лесного законодательства. Мы считаем, что это делает крайне важным детальное изучение не только общих принципов арендных отношений, закрепленных в ГК РФ, но и специальных правил, содержащихся в ЛК РФ.

При этом возникает вопрос о балансе между общими нормами гражданского права и специальными нормами лесного законодательства. Аренда лесного участка, несмотря на свою схожесть с арендой обычной недвижимости, обладает целым рядом особенностей, которые нельзя игнорировать. Например, цель использования лесного участка, как правило, связана с лесопользованием, что накладывает определенные ограничения на действия арендатора и требует учета экологических требований. Необходимо учитывать режим использования лесов, охрану лесов от пожаров и вредителей, сохранение биологического разнообразия. Все эти аспекты регулируются не

ГК РФ, а ЛК РФ и другими специальными законами, регламентирующими охрану окружающей среды.

Также стоит отметить, что процедура заключения договора аренды лесного участка, существенно отличается от процедуры заключения договора аренды другой недвижимости. ЛК РФ устанавливает специальный порядок предоставления лесных участков в аренду, включающий, например, проведение аукционов или конкурсов. Также, в договоре аренды лесного участка должны быть отражены специфические условия, связанные с лесопользованием, охраной лесов, исполнением требований лесного законодательства. Нарушение этих условий может повлечь за собой серьезные последствия, вплоть до расторжения договора и привлечения к административной или даже уголовной ответственности.

Следует так же подчеркнуть, что в соответствии с ЛК РФ арендаторы обязаны разрабатывать проект освоения лесов. Проект освоения лесов подлежит государственной экспертизе в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом. Соответственно, использование лесного участка арендатором допускается исключительно в рамках утвержденного проекта освоения лесов.

Использование арендатором лесного участка в отсутствие проекта освоения лесов, в котором должны быть указаны сведения о разрешенных видах и проектируемых объектах использования лесов, объемах и сроках проведения указанных мероприятий, может привести к неблагоприятным последствиям, в том числе нарушений прав и свобод неопределенного круга лиц на благоприятную окружающую среду (решение Арбитражного суда Республики Карелия от 10.06.2020 по делу № А26-362/2020) [9].

Анализ материалов судебной практики позволяет выделить два подхода к решению данного вопроса.

Решения одних судов основываются на том, что проект освоения лесов прошедший государственную экспертизу и имеющий положительное

заключение эксперта является обязательным условием использования арендованного лесного участка.

Отсутствие у арендатора лесного участка проекта освоения лесов имеющего положительное заключение государственной экспертизы не позволяет ему в полной мере осуществлять использование лесного участка в соответствии с договором аренды и может при определенных условиях свидетельствовать о нарушении договорных отношений с арендодателем, что нарушает его права и законные интересы (постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2021 по делу № А10-4026/2020) [10].

Другие суды полагают, что проекты освоения лесов должны быть разработаны и поданы на государственную экспертизу в установленный договором срок, а про положительную экспертизу в лесном законодательстве ничего не указано (постановления Арбитражного суда Московского округа от 04.06.2024 № Ф05-10836/2024 по делу А41-68552/2023) [11].

Таким образом, мы считаем, что в целях совершенствования правового регулирования целесообразно законодательно закрепить в ЛК РФ императивное требование о необходимости получения положительного заключения государственной экспертизы проекта освоения лесов.

В заключении, можно сделать вывод о том, что регулирование аренды лесных участков представляет собой сложную систему, в которой общие принципы гражданского права тесно переплетаются со специальными нормами лесного законодательства.

### **Использованные источники**

1. Конституция Российской Федерации от 12 дек. 1993 г.: [принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г.] в ред. Закона Рос. Федерации о поправке к Конституции Рос. Федерации от 14 мар. 2020 г. № 1-ФКЗ //

Официальном интернет-портале правовой информации  
<http://www.pravo.gov.ru>. – 2020. – 04 июля.

2. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 01.07.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.02.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) // Российская газета, 30.10.2001

5. Приказ Минприроды России от 30.07.2020 № 513 «Об утверждении Порядка государственной или муниципальной экспертизы проекта освоения лесов»//СПС «КонсультантПлюс»

6. Тихомиров М.Ю. Права на земельные участки: возникновение, ограничение и прекращение / [Тихомиров М. Ю., Тихомирова Л. В.]. - Москва: Тихомиров М. Ю., 2008. - 124 с.

7. Суханов, Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. - Москва : Статут, 2017. - 560 с.

8. Постановление Конституционного Суда РФ от 09.01.1998 № 1-П «По делу о проверке конституционности Лесного кодекса Российской Федерации»

9. Решение Арбитражного суда Республики Карелия от 10 июня 2020 г. по делу № А26-362/2020 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/ONsO9sL89koJ/>

10. Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2021 по делу № А10-4026/2020 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/V7dBch7dm3Vn/>

11. Постановления Арбитражного суда Московского округа от 04.06.2024 № Ф05-10836/2024 по делу А41-68552/2023 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/4PrFHUXokpQ/>