

*Вагина А.Н.,*

*студент магистрант кафедры государственно-правовых дисциплин*

*Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова,*

*Российская Федерация, г. Абакан*

*Научный руководитель: Наумкина В.В.,*

*д.ю.н, доцент, профессор кафедры*

## **ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДЫ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ**

***Аннотация:** В статье исследуется особый правовой режим лесных участков как объектов арендных отношений в Российской Федерации. Проводится сравнительный анализ положений Гражданского кодекса Российской Федерации и Лесного кодекса Российской Федерации в части регулирования договоров аренды. Выявлены ключевые различия в процедурах предоставления земельных участков, установлении арендной платы, определении сроков договоров, условиях возврата участков.*

***Ключевые слова:** Лесной кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, аренда лесного участка, специальный правовой режим, лесовосстановление, арендная плата.*

***Abstract:** The article examines the special legal regime of forest plots as objects of lease relations in the Russian Federation. It provides a comparative analysis of the provisions of the Civil Code of the Russian Federation and the Forest Code of the Russian Federation regarding the regulation of lease agreements. The article identifies key differences in the procedures for granting land plots, setting rental fees, determining the terms of agreements, and the conditions for returning the plots.*

**Key words:** *Forest Code of the Russian Federation, Civil Code of the Russian Federation, lease of a forest plot, special legal regime, reforestation, and rent.*

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 09.01.1998 № 1-П описывал лесной фонд, как важнейший природный ресурс, который играет многогранную роль в жизни общества [7].

Лесной участок как объект арендных отношений обладает двойственной правовой природой. С одной стороны, он признается недвижимым имуществом (земельным участком), с другой - включает в себя природные ресурсы (древесину, кедровые орехи, ягоды и другие лесные ресурсы), что предполагает особое правовое регулирование.

В соответствии с частью 2 статьи 3 Лесного кодекса Российской Федерации (далее - ЛК РФ) [2], имущественные отношения, связанные с оборотом лесных участков, регулируются гражданским законодательством, а также Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ) [4], если иное не установлено ЛК РФ, другими федеральными законами. Из приведенной нормы следует, что в сфере лесных отношений приоритет перед гражданским законодательством и ЗК РФ имеет лесное законодательство.

ЛК РФ устанавливает, что лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в аренду. Несмотря на то, что аренда - это гражданско-правовая сделка, общие положения которой, как правило регулируются гражданским законодательством, исходя из вышеприведенной нормы следует, что приоритетным для договора аренды лесных участков будет служить лесное законодательство. При этом между нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) [3] и ЛК РФ, регулируемыми договоры аренды недвижимого имущества, прослеживаются существенные различия, которые не позволяют напрямую применять к лесным участкам общие нормы гражданского законодательства об аренде. Что порождает ряд

противоречий, которые создают правовую неопределённость и регулярно становятся предметом судебных разбирательств. К таким отличиям можно отнести:

1. Процедура предоставления участка:

- аренда недвижимости по ГК РФ может заключаться напрямую;
- лесной участок предоставляется только через аукцион (ст. 78 ЛК РФ), за исключением отдельных случаев (например, для ведения охотничьего хозяйства).

2. Арендная плата:

- согласно ГК РФ форма и порядок оплаты определяются договором (ст. 614);

- согласно ЛК РФ минимальный размер платы устанавливается Правительством РФ (ст. 73). На торгах потенциальный арендатор может предложить арендную плату, превышающую минимальный размер.

3. Срок договора аренды:

- положениями ГК РФ допускается аренда на неопределённый срок (п. 2 ст. 610);

- ЛК РФ устанавливает жёсткую привязку срока к лесохозяйственному регламенту (ч. 4 ст. 72): минимальный срок - 10 лет, максимальный - 49 лет. Срок зависит от целей использования (заготовка древесины, рекреация и т.д.).

4. Состояние земельного участка при возврате арендодателю:

- в соответствии с ГК РФ (ст. 622) имущество возвращается в исходном состоянии с учётом нормального износа;

- в соответствии с ЛК РФ лесной участок передается в состоянии, пригодном для ведения лесного хозяйства.

5. Особые обязанности арендатора в соответствии с ЛК РФ:

- разработка и утверждение проекта освоения лесов (ст. 88 ЛК РФ);

- ежегодное предоставление лесной декларации (ст. 26 ЛК РФ);

- проведение на лесном участке противопожарных мероприятий (ст. 51 ЛК РФ);

- проведение лесовосстановления (ст. 62 ЛК РФ).

В качестве примера из судебной практики о приоритете положений ЛК РФ можно привести решение Арбитражного суда Иркутской области от 04.09.2025 по делу № А19-15044/2025 [8]. Арендатор не выполнил лесовосстановительные мероприятия на лесном участке после проведенной рубки лесных насаждений. В отзыве на исковое заявление он указал, что не обязан проводить лесовосстановление, так как договор аренды заключен до вступления Федерального закона от 19.07.2018 №212-ФЗ [5] в силу, который ввёл в ЛК РФ статью о лесовосстановлении. Доводы арендатора были отклонены судом. В решении суда указано, что обязанность лесовосстановления наступает в силу закона, и определяющим фактором является сам факт использования лесов и рубки насаждений, а не дата заключения договора. Исковые требования арендодателя были удовлетворены, поскольку лесовосстановление является не правом, а обязанностью арендатора.

Таким образом, судебная практика подтверждает, что лесное законодательство устанавливает специальный правовой режим, в котором обязанности арендатора не исчерпываются своевременной оплатой и возвратом участка «с учетом нормального износа», как это предусмотрено ГК РФ. В соответствии с ЛК РФ арендатор обязан вернуть участок, пригодный для ведения лесного хозяйства, а также выполнить весь комплекс мероприятий, предусмотренный лесным законодательством.

Также можно привести судебную практику в части оспаривания многоцелевого использования лесного участка. Истцы оспаривали положения типовых договоров аренды лесных участков в части права арендодателя предоставлять лесной участок или его часть третьим лицам для иных видов использования лесов, предусмотренных лесохозяйственным регламентом

лесничества. Отказывая в удовлетворении требований, Верховный Суд Российской Федерации указал, что при регулировании лесных отношений, связанных с арендой лесных участков, приоритет имеют нормы лесного законодательства. Суд также разъяснил, что оспариваемое положение типовых договоров, направленное на обеспечение многоцелевого использования лесов для удовлетворения потребностей общества в лесах и лесных ресурсах, являющихся собственностью особого рода и имеющих специальный правовой режим, согласуется с одним из основных принципов лесного законодательства, а именно, обеспечение многоцелевого, рационального, непрерывного, неистощительного использования лесов для удовлетворения потребностей общества в лесах и лесных ресурсах [9].

Необходимо отметить, что договор аренды лесного участка заключается с применением типовой формы, утвержденной приказом Минприроды России от 30.07.2020 № 542 (далее - Приказ № 542) [6]. Так как данный приказ Минприроды России проходит государственную регистрацию в Минюсте России и официально публикуется, условия типовой формы договора аренды приобретают характер общеобязательных предписаний, что существенно ограничивает свободу сторон при определении условий договора. Так же в типовой форме предусмотрен запрет на включение и исключение положений, предусмотренных типовым договором аренды. Действующее лесное законодательство допускает изменение существенных условий договора аренды лишь в исключительных случаях, прямо предусмотренных законом. Такая императивность создает препятствия для оперативного реагирования на изменившиеся обстоятельства и негативно сказывается на эффективности лесопользования. Условия, не предусмотренные типовой формой, могут быть оспорены как не соответствующие требованиям законодательства.

Показательным в этом отношении является решение Верховного Суда РФ от 22.12.2025 по делу № АКПИ25-906, оставленное без изменения

Апелляционной коллегией Верховного Суда РФ 26.02.2026 [10]. Предметом судебного разбирательства выступала правомерность включения подпункта «г» пункта 3.4 в типовой договор аренды лесного участка для рекреационных целей. Указанная норма возлагает на арендатора обязательство в шестимесячный срок с момента подписания договора подготовить и направить арендодателю проект освоения лесов. Арендаторы, являющиеся административными истцами, настаивали на незаконности данного условия, аргументируя свою позицию тем, что обязанность направлять проект на государственную экспертизу по своей сути относится к сфере публичного права и не может фиксироваться в гражданско-правовом соглашении. С точки зрения заявителей, регламентация сроков предоставления проекта является исключительной прерогативой компетентного федерального органа. Верховный Суд РФ не согласился с доводами истцов, оставив иск без удовлетворения и признав включение оспариваемой обязанности в текст типового договора правомерным.

Данная правовая позиция демонстрирует, что Верховный Суд РФ рассматривает типовой договор аренды лесного участка не как гражданско-правовую форму, предполагающую свободу сторон договора, а как инструмент реализации публично-правовых требований лесного законодательства. Иными словами, условия типового договора являются императивными, поскольку через них реализуются обязательные требования, установленные ЛК РФ.

Отношения в сфере аренды лесов регулируются прежде всего нормами публичного, а не частного права. Это объясняется тем, что арендодателем выступает орган государственной или муниципальной власти, который не является обычным участником рынка, а выполняет функцию распоряжения государственным лесным фондом. По этой причине стороны договора сильно ограничены в свободе выбора его условий.

Кроме того, в типовой форме договора аренды лесного участка, предназначенной для целей заготовки древесины, содержится ошибочная

отсылка к норме права. В подпункте «е» пункта 3.4 приложения 1 к Приказу № 542 указано, что арендатор обязан осуществлять отвод и таксацию лесосек в соответствии с правилами заготовки древесины. При этом в тексте приводится отсылка на часть 9 статьи 29 ЛК РФ, которая закрепляет, что граждане и юридические лица осуществляют заготовку древесины на основании договоров аренды лесных участков. Корректной следует считать отсылку на часть 11 статьи 29 ЛК РФ.

Таким образом, с одной стороны, законодательно закреплён запрет на произвольное внесение изменений в типовую форму договора аренды лесного участка. С другой стороны, содержание самой типовой формы содержит ошибочную ссылку на соответствующую норму права.

Для повышения эффективности правового регулирования аренды лесных участков представляется целесообразным:

- внести изменения в типовую форму договора аренды лесного участка, предназначенного для заготовки древесины, заменив некорректную ссылку на часть 9 статьи 29 ЛК РФ правильной ссылкой на часть 11 статьи 29 ЛК РФ;
- закрепить за сторонами право вносить по взаимному согласию в типовую форму договора аренды лесного участка изменения, которые не противоречат обязательным нормам лесного законодательства и не приводят к ничтожности договора.

Реализация указанных предложений позволит устранить существующие правовые неопределенности, повысить качество правоприменения в сфере аренды лесных участков.

#### **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 //

Официальный интернет-портал 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. Федеральный закон от 19.07.2018 № 212-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования воспроизводства лесов и лесоразведения» // Собрание законодательства РФ. – 2018. – № 30. – Ст. 4547.

6. Приказ Минприроды России от 30 июля 2020 г. № 542 «Об утверждении типовых договоров аренды лесных участков» (вместе с «Типовым договором аренды лесного участка для заготовки древесины») // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru).

7. Постановление Конституционного Суда РФ от 9 января 1998 г. № 1-П «По делу о проверке конституционности Лесного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 3. – Ст. 429.

8. Решение Арбитражного суда Иркутской области от 04 сентября 2025 г. по делу № А19-15044/2025 [Электронный ресурс] // СудАкт.ру: Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/Jl1Ik1z1ePrB/?ysclid=mp9tsvt06411232088>.

9. Решение Верховного Суда Российской Федерации от 23 октября 2025 г. № АКПИ25-764 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании частично недействующими подпункта «б» пункта 3.1 типовых договоров аренды лесных участков, утв. приказом Минприроды России от 30.07.2020

№ 542» // СПС КонсультантПлюс: справ.-правовая система. – Режим доступа: коммерческая версия.

10. Апелляционное определение Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 26 февраля 2026 г. № АПЛ26-23 «Об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 22.12.2025 № АКПИ25-906, которым было отказано в удовлетворении заявления о признании недействующим подпункта «г» пункта 3.4 типового договора аренды лесного участка для осуществления рекреационной деятельности, утв. приказом Минприроды России от 30.07.2020 № 542» // СПС КонсультантПлюс: справ.-правовая система. – Режим доступа: коммерческая версия.