УДК 347.453.8

Особенности расторжения по требованию арендодателя договора аренды лесного участка

Раздобудько Владимир Олегович

Аспирант,
Байкальский государственный университет,
664003, Российская Федерация, Иркутск, ул. Ленина, 11;
старший помощник прокурора города Братска,
прокуратура г. Братска,
665717, Российская Федерация, Братск, ул. Комсомольская, 37;
e-mail RazdobudkoV@mail.ru

Аннотация

В статье изложены общие основания для расторжения договора аренды лесного участка по требованию арендодателя. Сделан вывод о судебном порядке расторжения договора аренды лесного участка по требованию арендодателя. Автором проведено сравнение общих оснований прекращения обязательств, содержащихся в Гражданском кодексе Российской Федерации применительно к договору аренды лесного участка. Конкретизированы основания для расторжения договора аренды лесного участка, содержащиеся в Лесном кодексе Российской Федерации и типовых договоров аренды лесного участка, к ним относятся нарушения арендатора требований: лесохозяйственного регламента, проекта освоения лесов, проекта лесовосстановления, плана тушения лесных пожаров. Рассмотрены специальные основания для расторжения договора аренды лесного участка для заготовки древесины. Сделан вывод о недостаточном правовом регулировании оснований для расторжения договора аренды лесного участка в связи с ненадлежащим исполнением обязанностей арендатора по использованию лесного участка. Установлено, что специальные основания для расторжения договора аренды лесного участка для заготовки древесины нуждаются в доработке.

Для цитирования в научных исследованиях

Раздобудько В.О. Особенности расторжения по требованию арендодателя договора аренды лесного участка // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 2А. С. 367-374.

Ключевые слова

Договор аренды лесного участка, арендодатель, арендатор, расторжение договора аренды лесного участка, типовые формы договоров аренды лесных участков, договор аренды лесного участка для заготовки древесины.

Введение

Расторжение договора аренды лесного участка влечёт для сторон негативные последствия. Для арендодателя это лишение его арендной платы и необходимость самостоятельного выполнения за счёт собственных средств мероприятий по охране, защите и воспроизводству на лесном участке, принятому по расторгнутому договору аренды. Для арендатора негативные последствия выражаются в виде лишения права пользования лесным участком в своих целях, прекращение извлечения полезных экономических свойств лесного участка, а также взыскание неустойки по договору.

Однако имеют место ситуации, когда возникновение вышеуказанных негативных последствий, не так существенно по сравнению с неисполнением обязанностей арендатора.

Учитывая значимость надлежащего использования лесного участка, который является государственным или муниципальным имуществом, а также обеспечивает экологическую безопасность, Лесным кодексом Российской Федерации (далее – ЛК РФ) предусмотрены специальные основания для расторжения договора аренды лесного участка по инициативе арендодателя.

Так как арендодателем в договоре аренды лесного участка выступают государственные или муниципальные органы и это связано с осуществлением ими полномочиями собственника по владению и пользованию имуществом, основания для расторжения договора аренды лесного участка строго регламентированы законодательством.

Такая строгая регламентация связана, во-первых, с необходимостью эффективного управления государственным или муниципальным имуществом, переданным по договору аренды, а во-вторых, с целью исключения неправомерных действий государственных или муниципальных должностных лиц при досрочном прекращении договора аренды лесного участка в противоправных целях.

Доказательством строгой законодательной регламентации как договора аренды лесного участка, так и оснований его расторжения может служить ч. 7 ст. 73.1 ЛК РФ, которая устанавливает типовые договоры аренды лесных участков. Во исполнение этого положения закона принят приказ Минприроды России от 30.07.2020 № 542 «Об утверждении типовых договоров аренды лесных участков».

Основная часть

Инициатива расторжения договора аренды лесного участка может исходить как от арендодателя, так и от арендатора по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и ЛК РФ. Рассмотрим этот вопрос применительно к полномочиям арендодателя.

В ч. 3 ст. 74 ЛК РФ закреплены следующие положения по вопросу прекращения договора аренды лесного участка: «Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может быть досрочно расторгнут по решению суда в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом, в том числе в случае невыполнения арендатором мероприятий по сохранению лесов, мероприятий по охране лесов от пожаров в объеме и сроки, которые предусмотрены проектом освоения лесов, проектом

лесовосстановления, проектом лесоразведения, сводным планом тушения лесных пожаров на территории субъекта Российской Федерации, планом тушения лесных пожаров».

При рассмотрении данного вопроса необходимо обратиться к нормам гражданского законодательства. Статья 619 ГК РФ регулирует вопросы досрочного расторжения договора по требованию арендодателя. Указанная статья наделяет арендодателя правом требовать при наличии определенных условий досрочного расторжения договора. Это право может быть реализовано через суд (п. 2 ст. 450 ГК РФ). В ст. 619 ГК РФ указаны несколько оснований, которые позволяют арендодателю требовать досрочного расторжения договора. Речь идет:

- во-первых, об использовании нанимателем лесного участка не по назначению, с существенными нарушениями условий договора;
- во-вторых, о существенном ухудшении арендатором качества нанятого имущества;
- в-третьих, о несвоевременном внесении арендной платы (просрочка оплаты более двух раз подряд);
- в-четвертых, о невыполнении арендатором принятых на себя или возложенных на него законодательством обязательств по капитальному ремонту арендованного имущества в установленный (разумный) срок.

Как отмечает в своем диссертационном исследовании Мельникова Ю. В. : «досрочное расторжение договора аренды лесного участка возможно только в первом и третьем указанных случаях, в иных ситуациях арендодатель вправе требовать расторжения договора по основаниям, предусмотренным ч. 2 ст. 24 и ч. 3 ст. 51 ЛК РФ» [Мельникова, 2009, 162].

Так как договор аренды лесного участка должен соответствовать типовой форме, утвержденной приказом Минприроды России от 30.07.2020 № 542, то мы можем исследовать, те основания прекращения, которые указаны в законе и в договоре, т.е. они строго определены и в данном случае отсутствует возможность для какого-либо волеизъявления сторон по изменению оснований для досрочного прекращения договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после письменного предупреждения арендатора о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок. Если арендатор устранит нарушения в разумный срок, требование арендодателя расторгнуть договор удовлетворению не подлежит.

Перейдем к рассмотрению оснований прекращения договора аренды по инициативе арендодателя, в числе которых можно выделить следующие.

Соглашение сторон о прекращении обязательств. Данное основание является общим для прекращения любых обязательств и закреплено в ст. 407 ГК РФ.

Когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями – это общее основание для досрочного прекращения договора аренды недвижимого имущества, установленное в ст. 619 ГК РФ.

Данное основание является применимым и в отношении договора аренды лесного участка и конкретизируется применительно к особому объекту аренды, а именно к лесному участку и тем нормативным документам, которые обязательны в силу закона при эксплуатации лесного участка.

Так, в ст.ст. 24, 51, 60.1, 60.12, 61, 74.1 ЛК РФ указаны основания досрочного прекращения договора аренды лесного участка, в случае нарушения обязательных требований, содержащихся в документах по использованию лесов, и их можно сгруппировать следующим образом.

Невыполнение арендаторами:

- лесохозяйственного регламента и проекта освоения (ст. 24 ЛК РФ);
- лесохозяйственного регламента и проекта освоения лесов в части охраны лесов от пожаров (ст. 51 ЛК РФ);
- лесохозяйственного регламента и проекта освоения лесов в части защиты лесов (ст. 60.1 ЛК РФ);
- лесохозяйственного регламента и проекта освоения лесов в части охраны лесов от загрязнения и иного негативного воздействия (ст. 60.12 ЛК РФ);
- лесохозяйственного регламента, проекта освоения лесов, проекта лесовосстановления или проекта лесоразведения в части воспроизводства лесов или лесоразведения (ст. 61 ЛК РФ);
- мероприятий по сохранению лесов, мероприятий по охране лесов от пожаров в объеме и сроки, которые предусмотрены проектом освоения лесов, проектом лесовосстановления, проектом лесоразведения, сводным планом тушения лесных пожаров на территории субъекта Российской Федерации, планом тушения лесных пожаров (ст. 74.1 ЛК РФ).

Представители доктрины занимающиеся исследованием вопроса досрочного расторжения договора аренды пишут о перегруженности лесного законодательства такими нормами, так как законодатель по непонятной причине закрепляет по своей сути одинаковые нормы сначала за невыполнение лицами, осуществляющими использование лесов, в целом лесохозяйственного регламента и проекта освоения лесов, а после — за невыполнение их отдельных частей [Филимонов, 2010, 117].

Мы также разделяем данную точку зрения. Кроме того, исходя из положений ЛК РФ нельзя сделать однозначный вывод о том любые ли нарушения лесохозяйственного регламента могут повлечь досрочное расторжение договора аренды лесного участка либо лишь, указанные в специальных статьи ЛК РФ в части: охраны лесов от пожаров; защиты лесов; охраны лесов от загрязнения и иного негативного воздействия; воспроизводства лесов или лесоразведения.

Аналогичный пробел в праве связан и с указанием на нарушение проекта освоения лесов как основания досрочного прекращения договора аренды лесного участка. Лесное законодательство не устанавливает конкретные критерии нарушений (не выполнения) проекта освоения лесов, в той или иной части либо лишь в части: охраны лесов от пожаров; воспроизводства лесов или лесоразведения; мероприятий по сохранению лесов; мероприятий по охране лесов от пожаров в установленных объемах и сроках.

Вместе с этим, договор аренды лесного участка может быть расторгнут и за неисполнение проекта лесовосстановления, проекта лесоразведения, сводного плана тушения лесных пожаров на территории субъекта Российской Федерации, плана тушения лесных пожаров, объем и характер таких нарушений также нуждается в конкретизации.

В ст. 619 ГК РФ одним из оснований досрочного расторжения договора аренды недвижимости является то, что арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. Данное основание применимо и к договорам аренды лесных участков и конкретизируется непосредственно в договоре.

Так согласно типовым договорам аренды лесного участка, утвержденным приказом Минприроды России от 30.07.2020 № 542 в них закреплено: «Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях невнесения Арендатором арендной платы 2 и более раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа».

На основании изложенного, законодателем в отношении договоров аренды лесного участка применяются общие положения ГК РФ при определении оснований досрочного расторжения договора аренды.

В свою очередь, ЗК РФ не содержит каких-либо иных дополнительных оснований для расторжения договора аренды лесного участка по инициативе арендодателя.

Помимо вышеуказанных оснований для расторжения договора аренды лесного участка, установленных законами имеются и специальные основания расторжения договора аренды лесного участка, содержащиеся непосредственно в договорах.

По результатам анализа типовых договоров аренды лесного участка установлено, что специальные основания для его досрочного расторжения, предусмотрены только в отношении договоров аренды лесных участков, заключаемых с целью заготовки древесины. Необходимо отметить, что при заключении договоров аренды лесных участков для реализации иных видов лесопользования специальные основания для их досрочного расторжения отсутствуют.

Перейдем непосредственно к типовому договору аренды лесного участка для заготовки древесины, так в его п. 5.7 содержатся следующие специальные основания для досрочного расторжения договора: «Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Арендодателя допускается по решению суда в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и Лесным кодексом Российской Федерации, в том числе в следующих случаях:

а) нарушение Арендатором графика реализации инвестиционного проекта более чем на 1 год;

б) невыполнение Арендатором обязательств по созданию и (или) модернизации объектов лесоперерабатывающей инфраструктуры;

в) нарушение более чем на 3 месяца срока представления отчета о ходе реализации инвестиционного проекта.

г) недостижение Арендатором указанных в конкурсном предложении показателей, на основании которых проведена оценка предложенных условий и определен победитель конкурса на право заключения настоящего Договора либо заключен договор с единственным участником конкурса» [приказ Минприроды России от 30.07.2020 № 542 «Об утверждении типовых договоров аренды лесных участков»].

Думается, что такие дополнительные основания для досрочного прекращения договора аренды лесного участка для заготовки древесины установлены законодателем с целью стимулирования обеспечения надлежащего исполнения не только обязанностей по договору аренды, а тех условий и оснований для реализации, которых он был заключен, т.е. инвестиционного проекта.

Существующее формулирование дополнительных оснований для досрочного расторжения договора аренды лесного участка в целях заготовки древесины может повлечь определенную сложность для правоприменителя.

Имеется проблема при даче юридической оценки как сторонами договора, так и судом в части существенности и достаточности оснований, указанных в п. 5.7 договора аренды лесного участка для заготовки древесины, как оснований, влекущих его расторжение.

С целью дополнительной оценки надлежащего исполнения обязанностей арендатора и стабильности гражданского оборота предлагаем п. 5.7 договора аренды лесного участка предлагать дать возможность устранения этих нарушений в определенный судом срок либо предусмотреть обязательный претензионный порядок перед подачей иска арендодателем.

Связано это с тем, что в п. 5.7. договора не конкретизирован объем не исполненных обязанностей реализации инвестиционного проекта, также не конкретизирован объем невыполнения арендатором обязательств по созданию и (или) модернизации объектов лесоперерабатывающей инфраструктуры, и по недостижению арендатором указанных в конкурсном предложении показателей, на основании которых проведена оценка предложенных условий, а это может быть связано, например с действиями подрядчиков арендатора, введения санкций в отношении российских физических и юридических лиц, климатическими аномалиями, природными бедствиями и т.п.

Заключение

При расторжении договора аренды лесного участка, заключенного по результатам торгов по инициативе арендодателя применимы общие положения ГК РФ. К общим основаниям расторжения договора аренды лесного участка можно отнести: соглашение сторон о прекращении обязательств, арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначением имущества с учетом особенностей лесного участка и положений ЛК РФ, арендатор 2 и более раза подряд не внёс арендную плату.

В ЛК РФ либо в типовых договорах аренды лесного участка необходима конкретизация основания расторжения договора в связи с ненадлежащим исполнением договора или использованием лесного участка, применительно к определению характеристик нарушений обязательных для исполнения: лесохозяйственного регламента, проекта освоения лесов, проекта лесовосстановления или проекта лесоразведения, сводного плана тушения лесных пожаров на территории субъекта Российской Федерации, плана тушения лесных пожаров.

Специальные основания для расторжения договора аренды лесного участка по инициативе арендодателя предусмотрены лишь в отношении договоров аренды с целью заготовки древесины, которые также нуждаются в конкретизации на законодательном уровне.

Библиография

1. Быковский В.К. Правовое регулирование использования лесов на землях лесного фонда : дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2008. – 232 с.
2. Галишин Э.У. Особенности аренды лесных участков : Автореф. дис. канд. юрид. наук. – М., 2008. – 32 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.
6. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 11.12.2006, № 50, ст. 5278.
7. Мельникова Ю. В. Правовое регулирование сделок с лесными участками: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. – 196 с.
8. Приказ Минприроды России от 30.07.2020 № 542 «Об утверждении типовых договоров аренды лесных участков» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 08.12.2020.
9. Соболева А. И. Обязанности и ответственность арендатора лесного участка / А. И. Соболева // Проблемы совершенствования российского законодательства : сборник тезисов Всероссийской (с международным участием) научной конференции курсантов, слушателей и студентов. Под редакцией Ю. В. Анохина. 2019. – С. 230-232.
10. Филимонов Н. С. Правовое регулирование гражданского оборота лесных участков : на примере аренды и сервитута : диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03. М., 2010. – 182 с.

Termination of Forest Land Lease Agreements at the Lessor's Request: Key Features

Vladimir O. Razdobud'ko

Postgraduate Student,
Baikal State University,
664003, 11, Lenina str., Irkutsk, Russian Federation;
Senior Assistant Prosecutor of Bratsk City,
Bratsk City Prosecutor's Office,
665717, 37, Komsomolskaya str., Bratsk, Russian Federation;
e-mail: RazdobudkoV@mail.ru

Abstract

The article examines the legal grounds for terminating forest land lease agreements at the lessor's initiative, establishing that such termination requires judicial proceedings. The author conducts a comparative analysis between general termination provisions in the Civil Code of the Russian Federation and specific regulations governing forest land leases. The study identifies key termination grounds under the Forest Code of the Russian Federation and standard lease agreements, including lessee violations of: forest management regulations, forest development plans, reforestation projects, and forest fire suppression plans. Special attention is given to termination provisions specific to timber harvesting leases. The research concludes that current legislation inadequately addresses termination procedures for cases involving improper land use by lessees, particularly noting the need for refining termination grounds specific to timber harvesting agreements.

For citation

Razdobud'ko V.O. (2025) Osobennosti rastorzheniya po trebovaniyu arendodatelya dogovora arendy lesnogo uchastka [Termination of Forest Land Lease Agreements at the Lessor's Request: Key Features]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (2A), pp. 367-374.

Keywords

Forest land lease agreement, lessor, lessee, termination of forest land lease, standard forest land lease forms, timber harvesting lease agreement

References

1. Bykovsky V.K. Legal regulation of forest use on forest fund lands : dis. ... kand. jurid. Sciences. – M., 2008. – 232 p.
2. Galishin E.U. Features of renting forest plots : Abstract of the dissertation of the candidate. jurid. Sciences. – M., 2008. – 32 p.
3. The Civil Code of the Russian Federation (part one) dated 11/30/1994 No. 51-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation, 05.12.1994, No. 32, art. 3301.
4. The Civil Code of the Russian Federation (part two) dated 01/26/1996 No. 14-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation, 01/29/1996, No. 5, art. 410.
5. The Land Code of the Russian Federation dated 10/25/2001 No. 136-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation, 29.10.2001, No. 44, art. 4147.

6. Forest Code of the Russian Federation dated 12/04/2006 No. 200-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation, 12/11/2006, No. 50, art. 5278.
7. Melnikova Yu. V. Legal regulation of transactions with forest plots: dis. ... kand. jurid. nauk. M., 2009. – 196 p.
8. Order of the Ministry of Natural Resources of the Russian Federation dated 07/30/2020 No. 542 "On approval of standard lease agreements for forest plots" // Official Internet portal of legal information <http://pravo.gov.ru> , 12/08/2020.
9. Soboleva A. I. Duties and responsibilities of a tenant of a forest plot / A. I. Soboleva // Problems of improving Russian legislation : a collection of abstracts of the All-Russian (with international participation) scientific conference of cadets, trainees and students. Edited by Yu. V. Anokhin. 2019. – pp. 230-232.
10. Filimonov N. S. Legal regulation of civil turnover of forest plots : on the example of lease and easement : dissertation ... Candidate of Law Sciences : 12.00.03. Moscow, 2010. – 182 p