

**Головина Виктория Сергеевна**, студент,  
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет», Россия, Белгород

**Калашникова Ксения Валентиновна**, студент,  
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет», Россия, Белгород

Научный руководитель:  
**Митякина Надежда Михайловна**,  
к.ю.н., доцент, заведующий кафедрой  
трудового и предпринимательского права,  
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет», Россия, Белгород

## **ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ: СООТВЕТСТВИЕ И ПРОТИВОРЕЧИЯ В ОТРАСЛЕВОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ**

**Аннотация:** В статье анализируются особенности и коллизии правового регулирования аренды лесных участков. Также обращено внимание, что в случае аренды лесных участков при расторжении договора лесное и гражданское законодательство может иметь преимущество перед применением земельного законодательства.

**Ключевые слова:** аренда земельных участков, лесное законодательство.

Одни и те же объекты могут быть предметом различных правоотношений, регулируемых смежными отраслями российского права. Например, в системе права России определенная смежность прослеживается между земельным и лесным правом. Однако для российской правовой системы существование отраслевого многообразия всегда оставалось причиной коллизионного и конкурирующего правового регулирования одних и тех же общественных отношений. Например, речь идет о том, что в правоприменительной практике не всегда просто выбрать нормы отрасли права, подлежащие применению к конкретным отношениям.

Прежде чем перейти к рассмотрению вопроса о наличии соответствий и пробелов правового регулирования отношений, основанных на аренде лесных участков, в законодательстве Российской Федерации, необходимо обратить внимание на особенности разграничения предметов правового регулирования. Так, отрасль земельного права регулирует общественные отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением, охраной земель как основы жизнедеятельности народов. Лесное право обеспечивает охрану лесопользования в Российской Федерации. Как следует из п. 2 ст. 3 Лесного кодекса Российской Федерации, имущественные отношения в области оборота лесных участков не являются сферой правового регулирования нормами Лесного кодекса Российской Федерации, и в данной части требуется применение правил гражданского и земельного законодательства [1]. При этом особое внимание обращает область регулирования общественных отношений, складывающихся по поводу аренды лесных участков. В данном случае очевидна комплексность правового регулирования общественных отношений, возникающих по поводу аренды земельных участков, проявляющаяся в системном применении положений лесного, земельного и гражданского законодательства.

Согласно ст. 8-9 Лесного кодекса Российской Федерации, в отношении лесных участков может возникать различная форма собственности, что зависит от фонда, к которому



принадлежит такой лесной участок. Имущественные права в отношении лесных участков могут возникнуть по различным основаниям, в том числе в результате заключения договора аренды лесного участка.

Следует обратить внимание, что лесным законодательством преимущественно урегулированы отношения, возникающие в связи с арендой земельных участков, которые находятся в собственности публично-правовых образований. Такую практику можно объяснить тем, что законодатель преследовал цель или стремился унифицировать порядок возникновения права аренды на земельные участки государственной и муниципальной форм собственности путем установления единых правил заключения, изменения и расторжения договора аренды лесных участков. Однако такой подход также не обеспечил в полной мере исключение коллизионного регулирования отношений, вытекающих из заключения договора аренды лесных участков, находящихся в собственности публично-правовых образований.

Следует проанализировать требования, предъявляемые к расторжению договора аренда лесного участка, находящегося в собственности публично-правового образования.

Гражданско-правовые правила расторжения договора аренды предусматривают, что договор аренды расторгается досрочно по требованию арендодателя в судебном порядке при нарушении существенных условий (ст. 619 ГК РФ) [2].

Статья 22 Земельного кодекса Российской Федерации регулирует отношения, складывающиеся по поводу аренды земельных участков. В п. 9 комментируемой нормы содержится правила прекращения арендных отношений путем расторжения договора аренды земельного участка, являющегося собственностью государства или муниципалитета. В частности, арендодатель, являющийся публично-правовым образованием, не вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды земельного участка, заключенного на срок более 5 лет. Для расторжения законом предусмотрены специальные основания: можно расторгнуть только через суд при нарушении существенных условий договора арендатором. Такое правило признано обеспечить стабильность общественных отношений, вытекающих из договора аренда, заключенного с публично-правовым образованием как с властным субъектом и более сильной стороной правоотношения.

В Лесном кодексе Российской Федерации правила расторжения определяются на основе ст. 74.1, которая в п. 3 предусматривает право арендодателя расторгнуть договор и в иных случаях, чем предусмотрено в земельном законодательстве.

В такой ситуации обоснованно возникает вопрос о применимом праве и расстановке приоритетов применения одной отрасли права перед другой.

Верховный Суд Российской Федерации обратил внимание в своей практике, в каких случаях аренды лесных участков нормы лесного права могут иметь приоритет перед применением норм земельного права, и разъяснил, когда договор аренды лесного участка расторгается с применением положений лесного законодательства и гражданского. Как уже было отмечено ранее, лесное законодательство определяет специальные правила расторжения договоров аренды земельных участков, которые заключены с государством или муниципалитетом, в том числе при проведении торгов.

В связи с чем, обращается внимание, может ли быть досрочно расторгнут договор аренды лесного участка, заключенный на срок более 5 лет, по требованию арендодателя в одностороннем внесудебном порядке? В Определении Верховного Суда РФ от 21.06.2019 № 306-ЭС19-4748 по делу № А12-17382/2018 указывается на то, что в случае аренды лесных участков государственной или муниципальной собственности положения лесного и гражданского законодательства имеют приоритет перед п. 9 ст. 22 ЗК РФ, учитывая, что договор заключается по результатам проведения аукциона с применением типовых форм договоров аренды, утвержденных Правительством Российской Федерации, и применяются



общие правила гражданского законодательства, определяющие и иные основания, по которым договор может быть расторгнут досрочно по инициативе арендодателя [4].

В качестве примера, когда подзаконное регулирование определяет вектор использования земельных участков, а, следовательно, должны быть учтены правила правового регулирования, предусмотренные в подзаконном акте, можно привести Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629, которое устанавливает запрет на одностороннее расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, используемого в целях изготовления продукции, необходимой для импортозамещения [5]. Применительно к вопросам расторжения и коллизионного регулирования аренды лесных участков указанное Постановление не имеет отношения, но наглядно демонстрирует особенности применения в российской правовой системе норм, регулирующих смежные отношения.

Таким образом, аналитическое исследование особенностей аренды лесных участков, соответствия и противоречий в отраслевом законодательстве, позволяет сделать вывод о том, что ошибки в правоприменительной практике зачастую обусловлены не коллизионным регулированием, а не правильным применением норм материального права. Причиной тому является комплексность правового регулирования отношений, возникающих по поводу аренды лесных участков.

*Список литературы:*

1. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-Ф (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
4. Определение Верховного Суда РФ от 21.06.2019 № 306-ЭС19-4748 по делу № А12-17382/2018 // Законы, кодексы и иные нормативные акты РФ (дата обращения: 20.03.2025).
5. Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 (ред. от 02.11.2024) «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 – 2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы» // Собрание законодательства РФ. 2022. № 16. Ст. 2671.

