**Содержание:**

Понятие, правовая характеристика и сфера применения договора аренды участка лесного фонда 2

Существенные условия, форма и срок договора аренды участка лесного фонда 6

Содержание договора аренды участка лесного фонда 15

Особенности расторжения и прекращения договора аренды участка лесного фонда 22

Основные направления совершенствования законодательства о договоре аренды участка лесного фонда 28

Заключение 34

Список используемой литературы: 37

Задание №2 40

Понятие, правовая характеристика и сфера применения договора аренды участка лесного фонда

По договору аренды лесного участка указанный участок передается гражданам, юридическим лицам лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в аренду.

Как упоминалось выше, в соответствии с ч. 2 и 3 ст. 71 ЛК РФ отношения по поводу аренды лесного участка регулируются ГК РФ, если иное не установлено ЛК РФ. Аналогичные положения содержались в ЛК РФ 1997 г. в ст.ст. 5 и 31. Так, к договору аренды лесного участка применяются общие положения главы 34 ГК РФ об аренде.

Специальные нормы об аренде указанных участков содержатся в главе 6 ЛК РФ. Кроме того, особенности аренды данных участков определены в ряде статей иных глав ЛК РФ. Например, следует полагать, что в ч. 2 ст. 24, ч. 4 ст. 61 ЛК РФ установлены дополнительные по отношению к общим положениям ГК РФ основания для досрочного расторжения договоров аренды лесного участка. Статьи 53, 55, 62 ЛК РФ возлагают на арендатора дополнительные по отношению к общим положениям ГК РФ обязанности соответственно по осуществлению мер пожарной безопасности, санитарной безопасности, лесовосстановления[[1]](#footnote-1).

Согласно ч. 4 ст. 71 ЛК РФ предоставление лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование соответствующим участникам лесных отношений осуществляется в порядке, установленном ЗК РФ, если иное не предусмотрено Кодексом. Очевидно, что эти отношения регулируются, в частности, ст. 20 и 24 ЗК РФ. Иное предусмотрено рядом статей, содержащихся в других главах ЛК РФ. Например, в ч. 2 ст. 40 и ч. 4 ст. 41 ЛК РФ установлены виды деятельности, для осуществления которых лесные участки могут предоставляться государственным или муниципальным учреждениям.

Статья 72 ЛК РФ существенно отличается от ст. 31 - 33 ЛК РФ 1997 г., посвященных договору аренды участков лесного фонда. Например, если в соответствии со ст. 31 ЛК РФ 1997 г. договор аренды участка лесного фонда мог быть заключен на срок от одного года до 99 лет, то в ст. 72 нового ЛК РФ максимальный срок договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, снижен до 49 лет. В ст. 72, в отличие от ст. 32 и 33 ЛК РФ 1997 г., нет положений о форме и государственной регистрации договора аренды, существенных условиях этого договора, так как данные отношения, как уже отмечалось, регулируются ГК РФ.

Кроме того, ст. 72 ЛК РФ, в отличие от ст. 31 ЛК РФ 1997 г., не содержит запрета на передачу лесного участка в субаренду. Очевидно, что на основании общих положений ГК РФ (ст. 615) арендатор вправе:

* сдавать арендованный им лесной участок в субаренду;
* передавать свои права и обязанности по договору аренды лесного участка другим лицам;
* отдавать арендные права в залог, вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Новым является положение ч. 5 ст. 72 ЛК РФ, в соответствии с которым арендатор, надлежащим образом исполнивший договор аренды лесного участка, по истечении его срока имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Эта норма основывается на ст. 621 ГК РФ. Однако в соответствии с данной статьей ГК РФ арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если другое лицо предложит лучшие условия, то прежний арендатор не имеет преимущественного права. Особенностью ч. 5 ст. 72 ЛК РФ является то, что законодатель не включил в нее оговорку о прочих равных условиях, исходя, из необходимости обеспечения стабильности договорных отношений, обусловленной спецификой использования лесов[[2]](#footnote-2).

В ст. 73 ЛК РФ установлен порядок определения размера арендной платы. Статьей 105 ЛК РФ 1997 г. было предусмотрено, что размер арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения определяются договором аренды. Исходя из того, что к договору аренды применяются соответствующие положения ГК РФ, очевидно, что статья 73 ЛК РФ предполагает определение размера арендной платы на основе порядка, установленного в ч. 2, 3 и 4, условий ее внесения и т.п. в договоре, заключаемом путем проведения аукциона либо, в отдельных случаях, без его проведения (ст. 74 ЛК РФ).

В соответствии со статьей 74 ЛК РФ договор аренды лесного участка заключается посредством аукциона, проведение которого регулируется общими правилами ГК РФ (ст. 447 - 449) и специальными нормами главы 8 Кодекса. Заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется соответственно органами государственной власти, органами местного самоуправления (см. ч. 4 ст. 74). Аналогичные положения содержались в ЛК РФ 1997 г. Новым является правило ч. 2 ст. 74 ЛК РФ, запрещающее изменение (по соглашению сторон или по требованию одной из сторон) условий аукциона при заключении договора аренды лесного участка по результатам аукциона. Такая формулировка, по нашему мнению, допускает изменение условий указанного договора в дальнейшем в соответствии с общими правилами ГК РФ (глава 29).

Следует отметить, что рассматриваемая статья не предусматривает в отличие от ст. 34 и 35 ЛК РФ 1997 г. заключение указанного договора посредством проведения конкурса. Представляется, что законодатель, устанавливая только аукционный способ заключения договора, учитывал большую открытость процедуры его проведения, нежели процедуры проведения конкурса. Порядок подготовки и заключения договора аренды указанных выше лесных участков, форма примерного договора аренды этих участков будут утверждены Правительством РФ.

Таким образом, можно сказать, что законодатель императивно установив для договора аренды лесного участка определенные условия посредством которого отражаются существенные условия договора: порядок использования данного участка, а также порядок заключения данного договора, тем не менее, сохранил для данного договора основную концепцию института гражданского права, регламентирующего отношения аренды.

**Существенные условия, форма и срок договора аренды участка лесного фонда**

Договор аренды, как любой другой договор, включает в себя ряд существенных условий.

Основным существенным условием договора аренды лесного участка является цель использования этого участка арендатором.

Договор аренды может быть заключен для любого лесопользования, предусмотренного статьей 25 ЛК РФ - для заготовки древесины, рекреационной деятельности и другого не противоречащего целевому назначению земли, на которой находится лесной участок. Арендодателем лесного участка является соответствующий орган государственной власти субъекта РФ (пункт 2 части 1 статьи 83 ЛК РФ).

Лесной участок может быть передан органом государственной власти субъекта РФ в аренду только в случае, если он прошел кадастровый учет (часть 2 статьи 72, статья 92 ЛК РФ), что означает необходимость его предварительного проектирования и государственной регистрации. Если лесной участок предоставляется в аренду на аукционе, победитель которого предполагается заранее неизвестным, все работы по проектированию и кадастровому учету лесного участка должны проводиться за счет бюджетных средств.

Срок договора аренды лесного участка - такое же его существенное условие, без которого он не может заключаться, как и условие об арендной плате. Иные существенные условия договора ЛК РФ не называет. Они должны быть отражены в его примерной форме, которая утверждена Правительством РФ[[3]](#footnote-3) на основании части 5 статьи 74 ЛК, без которой договоры, очевидно, заключаться не будут.

Срок договора аренды лесного участка зависит от цели лесопользования. Максимальный срок аренды для всех целей лесопользования - 49 лет.

Минимальный срок аренды лесного участка зависит от цели лесопользования. Если лесной участок предполагается использовать для геологического изучения недр и добычи полезных ископаемых (статья 43 ЛК), строительства и эксплуатации искусственных водных объектов или гидротехнических сооружений (статья 44 ЛК) или для линейных объектов (статья 45 ЛК), то минимальный срок аренды не может быть меньше 1 года. Для всех остальных целей лесопользования он не может быть меньше 10 лет.

Указанные сроки аренды лесных участков не имеют ни социального, ни экологического, ни даже экономического обоснования. Разве линейные объекты (дороги, трубопроводы, линии электропередачи и т.д.) или водохранилища предполагается эксплуатировать всего 1 год? Ведь этого срока не хватит даже на их строительство.

Почему договор аренды лесного участка для заготовки древесины не может быть заключен на срок меньше 10 лет? Ведь за 10 лет могут быть вырублены, в том числе с нарушениями законодательства и договоров, огромные площади лесов. Исходя из части 2 статьи 74 ЛК, договор аренды лесного участка, заключенный по результатам лесного аукциона для заготовки древесины, не может быть расторгнут даже по соглашению обеих сторон. Формально за невыполнение установленных правил договор аренды лесного участка может быть досрочно расторгнут в судебном порядке, но это предполагает длящиеся годами сроки рассмотрения дел, обжалования и пересмотра судебных решений и т.д. За это время лесу может быть нанесен непоправимый вред.

Срок аренды в 49 лет не обосновывался в пояснительных записках к законопроектам. Почему именно 49 лет, а не, например, 50 лет? Такой срок аренды леса охватывает период активной трудовой деятельности еще не родившегося поколения граждан России и означает его утверждение без их согласия теми, кто разрабатывал, принимал новый ЛК и подписывал договоры аренды лесных участков, но до окончания срока их действия (через 49 лет) не доживет.

Практика показывает, что столь продолжительные сроки договоров аренды либо не могут действовать вследствие последующего изменения законодательства, что вынуждает заключать новый договор либо изменять прежний, либо - если законодательство за 49 не изменится (что крайне маловероятно) - продолжительный срок аренды с преимущественным правом прежнего арендатора на заключение договора аренды на новый 49-летний срок (часть 5 статьи 72 ЛК) фактически является передачей леса в собственность арендатора и способствует монополизации лесопользования. Например, статья 31 ЛК-97 в первоначальной редакции также предусматривала максимальный срок аренды участка лесного фонда до 49 лет, а затем - после изменения ФЗ от 29 декабря 2004 года N 199-ФЗ - повысила его до 99 лет. Однако принятие нового ЛК РФ и Федерального закона «О введении в действие ЛК РФ» вынуждает прекратить действие ранее заключенных договоров аренды участков лесного фонда (ст. ст. 4 и 5 Федерального закона «О введении в действие ЛК РФ»).

Общее у всех этих сроков аренды одно - создание «предпринимателям» условий для обогащения за счет русских лесов, безответственное и пренебрежительное отношение к природе и условиям жизни подавляющего большинства коренных жителей России. При таком лесном законодательстве, договорах аренды, их исполнении и нарушении граждане России, родившиеся после принятия нового ЛК, к своему совершеннолетию могут остаться без лесов[[4]](#footnote-4).

Минимальный срок аренды лесного участка во всех случаях не может быть меньше года, что означает обязанность его государственной регистрации в ЕГРП (пункт 2 статьи 26 ЗК) в соответствии с ФЗ о регистрации[[5]](#footnote-5).

Без деревьев леса не бывает. Поэтому сроку использования леса для заготовки древесины должно быть уделено повышенное внимание.

Учитывая, что ни естественное свойство лесов к самовоспроизведению, ни искусственное воспроизводство лесов (посадка деревьев и т.п.), в том числе на вырубках, не способны восстановить лес в том же состоянии быстрее, чем за несколько десятков лет, представляется необходимым ограничить срок аренды лесного участка для заготовки древесины десятью годами. Это достаточный срок для освоения леса в целях промышленной заготовки древесины, согласующийся с максимальным сроком действия лесохозяйственного регламента (часть 4 статьи 87 ЛК), который в то же время должен заставить заготовителя древесины одновременно восстанавливать и охранять леса под угрозой непродления договора аренды лесного участка на новый срок.

Для всех видов лесопользования срок договора аренды участка лесного фонда не должен превышать 25 лет, то есть период активной трудовой деятельности одного поколения, представители которого и заключают такой договор. Независимо от срока договора аренды арендатор имеет преимущественное перед всеми иными лицами право его заключения на новый срок[[6]](#footnote-6).

Преимущественное право на заключение договора аренды лесного участка на новый срок (часть 5 статьи 72 ЛК) имеет лишь арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, то есть в соответствии с условиями договора и требованиями законодательства. Однако это право не означает обязанность заключения нового договора на прежних условиях.

При заключении такого договора на новый срок сторона не связана условиями ранее действовавшего договора. Сохранение в новом договоре всех или некоторых прежних условий не означает его продление (пролонгацию). Речь в данном случае идет о заключении нового договора в отношении прежнего объекта аренды, в котором может быть указан новый размер арендной платы.

Отсутствие письменного уведомления о намерении заключить договор на новый срок является молчаливым отказом арендатора от преимущественного права на заключение с ним нового договора лесного участка. Если же уведомление о намерении воспользоваться своим преимущественным правом будет направлено им арендодателю, это право будет существовать в течение года с момента прекращения договора аренды лесного участка. На существование этого права не влияет даже то, что арендодатель уведомил лесопользователя до истечения срока действия договора о его прекращении и об отказе от возобновления договора на новый срок, поскольку в этом случае арендодатель должен воздерживаться от заключения договора аренды лесного участка с третьим лицом в течение года с момента прекращения прежнего договора.

Если арендодатель в дальнейшем не намерен передавать лесной участок новому арендатору, он вправе отказать прежнему арендатору в заключении договора. Отказ будет правомерным, если в течение года со дня истечения срока прежнего договора он будет воздерживаться от заключения договора с третьим лицом.

Если арендатор получил от уполномоченного органа (арендодателя) отказ в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока действия договора он был заключен с другим лицом, арендатор по своему выбору вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору водопользования и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить договор с ним, или только возмещения таких убытков (статья 621 ГК, пункт 33 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 года N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»[[7]](#footnote-7)).

Статья 73 ЛК предписывает определять размер арендной платы в зависимости от изъятия или отсутствия изъятия при лесопользовании лесных ресурсов. Изъятием в данном случае является не только перемещение лесного ресурса за границу лесного участка, но и отделение лесных ресурсов от леса как экологической системы, в том числе в случаях, если оно вынужденное и если лесной ресурс не покидает границы лесного участка - рубка деревьев для заготовки древесины без вывоза древесины, добыча животного при охоте и употребление его мяса в пищу в лесу, сбор ягод и их случайное рассыпание и т.д.

Установление исчерпывающего перечня лесных ресурсов, от чего зависит ставка арендной платы, затрудняется отсутствием в новом ЛК четкого определения понятия «лес», которое дано в статье 5 ЛК. Если же исходить из того, что в статье 73 ЛК имеется в виду любой лесной ресурс, то к лесопользованию без изъятия лесного ресурса человеком могут быть отнесены:

* ведение сельского хозяйства, например, пчеловодства;
* некоторые виды научно-исследовательской, образовательной рекреационной деятельности, если при этом лесные ресурсы не изымаются;
* выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений;
* строительство, реконструкция и эксплуатация линейных объектов;
* переработка лесных ресурсов (пункты 6 - 10, 13 - 16 части 1 статьи 25 ЛК).

При иных видах лесопользования неизбежно изъятие того или иного лесного ресурса - заготовка древесины, охота и др.

При использовании лесного участка с изъятием лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу объема лесных ресурсов и объема изъятия лесных ресурсов на арендуемом лесном участке; без изъятия лесных ресурсов - как произведение ставки платы за единицу площади лесного участка и площади арендуемого лесного участка (части 2 и 3 статьи 73 ЛК).

Дифференцированные ставки платы за единицу объема лесных ресурсов, ставки платы за единицу площади лесного участка, а в связи с ними также единицы объема лесных ресурсов - кубометр древесины, килограмм ягод и др. и единицы площади лесных участков - квадратные километры или гектары утверждаются органами государственной власти и органами местного самоуправления в зависимости от принадлежности лесного участка к определенной категории земель и их собственника.

Для лесных участков на землях лесного фонда и других землях, находящихся в федеральной собственности, ставки платы утверждаются Правительством.

Для лесных участков не на землях лесного фонда, находящихся в собственности субъекта РФ, ставки утверждаются законом либо нормативным актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ в зависимости от того, как распределены полномочия между ними в конкретном субъекте РФ их конституциями, уставами и законами.

Для лесных участков не на землях лесного фонда, находящихся в муниципальной собственности, ставки утверждаются представительным или высшим исполнительным органом местного самоуправления муниципального района, городского округа или населенного пункта - в зависимости от того, на чьей территории расположен лес и как распределены полномочия между представительными и исполнительными органами местного самоуправления в конкретном муниципальном образовании.

Арендная плата не может взиматься за пребывание граждан в лесах (статья 11 ЛК) и лесопользование для собственных нужд.

Новый ЛК не допускает заключение договоров аренды по результатам лесных конкурсов, что предусматривалось ЛК-97. Тем самым проигнорировано положение Концепции развития лесного хозяйства Российской Федерации на 2003 - 2010 годы, одобренной распоряжением Правительства от 18 января 2003 года N 69-р[[8]](#footnote-8), предусматривавшее одним из приоритетных направлений «переход к предоставлению участков лесного фонда в аренду на срок 49 лет исключительно по результатам лесных конкурсов».

В соответствии со статьей 74 ЛК договор аренды лесного участка должен заключаться по результатам лесного аукциона, но из этого правила частью 3 статьи 74 ЛК сделаны исключения: договор аренды лесного участка для выполнения работ по геологическому изучению недр или разработки месторождений полезных ископаемых, строительства и эксплуатации искусственных водных объектов, линейных объектов (статьи 43 - 45 ЛК), а также для реализации приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов может и должен заключаться без лесного аукциона. Кроме того, преимущественное право на заключение договоров аренды на новый срок имеют арендаторы, которым лесные участки для любых целей лесопользования предоставлялись в соответствии с ЛК-97 на срок свыше 10 лет (ст. 4 Федерального закона «О введении в действие Лесного кодекса РФ»).

Освоению лесов, в том числе для получения древесины, посвящена статья 12 ЛК. Что касается приоритетных инвестиционных проектов, то ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»[[9]](#footnote-9) определяет его как «инвестиционный проект, суммарный объем капитальных вложений в который соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, включенный в перечень, утверждаемый Правительством Российской Федерации». В соответствии с ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»[[10]](#footnote-10) приоритетный инвестиционный проект - инвестиционный проект, суммарный объем иностранных инвестиций в который составляет не менее 1 млрд. рублей или не менее эквивалентной суммы в иностранной валюте по курсу Центрального банка РФ, или инвестиционный проект, в котором минимальная доля (вклад) иностранных инвесторов в уставном (складочном) капитале коммерческой организации с иностранными инвестициями составляет не менее 100 млн. рублей или не менее эквивалентной суммы в иностранной валюте по курсу Центрального банка РФ, включенные в перечень, утверждаемый Правительством. Названные ФЗ предусматривают дополнительные гарантии для инвесторов, реализующих приоритетные инвестиционные проекты.

Таким образом, статья 74 ЛК во взаимосвязи с «инвестиционными» ФЗ освобождает от участия в лесных аукционах по освоению лесов фирмы, в том числе иностранные, реализующие инвестиционные проекты, которые по усмотрению Правительства включаются в перечень приоритетных. До настоящего времени такой перечень не был утвержден Правительством либо не размещался в электронных правовых системах. От участия в аукционах освобождены также фирмы, претендующие на использование лесов для добычи полезных ископаемых (статья 43 ЛК), эксплуатации водохранилищ и портов (статья 44 ЛК), а также линейных объектов (статья 45 ЛК). С какой из указанных фирм будет заключен договор аренды лесного участка, в зависимости от нахождения леса в той или иной форме собственности, будут определять руководители уполномоченных органов государственной власти (часть 4 статьи 74 ЛК).

Безаукционное заключение договора аренды оправданно, если указанные объекты уже имеются и эксплуатируются определенным лицом - в этих случаях проигрыш аукциона обяжет эксплуатирующую организацию прекратить такую эксплуатацию, что приведет либо к переделу собственности на такие объекты, либо к признанию их бесхозяйными и дополнительным бюджетным затратам на поддержание их эксплуатации[[11]](#footnote-11).

Однако, безаукционное заключение договора статьей 74 ЛК распространено и на случаи первичного предоставления лесных участков для указанных целей.

Таким образом, договор аренды лесного участка содержит достаточно большое количество существенных условий, обязательных для включения в него. Поэтому примерное содержание договора аренды лесного участка установлено Правительством РФ.

**Содержание договора аренды участка лесного фонда**

Содержание договора лесного участка установлено Правительством РФ.

Для этого приняты соответствующие Правила, утвержденные вышеупомянутым Постановлением Правительства РФ от 28 мая 2007 г. N 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности»

Данные Правила определяют порядок подготовки и заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также его содержание.

Содержание договора аренды лесного участка строится из того, что предоставление лесных участков в аренду осуществляется в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации. К договору применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, если иное не установлено Лесным кодексом Российской Федерации.

Объектом аренды после 1 января 2010 г. может быть только лесной участок, прошедший государственный кадастровый учет.

До 1 января 2010 г. допускается предоставление гражданам, юридическим лицам лесных участков в составе земель лесного фонда без проведения государственного кадастрового учета.

В договоре в обязательном порядке указывается цель предоставления лесного участка

По договору лесной участок предоставляется для использования в следующих целях:

* заготовка древесины;
* заготовка живицы;
* заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов;
* заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений;
* ведение охотничьего хозяйства;
* ведение сельского хозяйства;
* осуществление научно-исследовательской и образовательной деятельности;
* осуществление рекреационной деятельности;
* создание лесных плантаций и их эксплуатация;
* выращивание дикорастущих плодовых, ягодных, декоративных и лекарственных растений;
* осуществление работ по геологическому изучению недр и разработка месторождений полезных ископаемых;
* строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов;
* строительство, реконструкция и эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов;
* переработка древесины и иных лесных ресурсов;
* иные цели, определенные в соответствии с частью 2 статьи 6 Лесного кодекса Российской Федерации.

В договоре в обязательном порядке должно быть указано основание его заключения.

Так договор аренды лесного участка заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение договора, за исключением следующих случаев:

* использование лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр и разработки месторождений полезных ископаемых;
* использование лесов для строительства и эксплуатации водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов;
* использование лесов для строительства, реконструкции и эксплуатации линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов;
* реализация приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов.

Аукционы по продаже права на заключение договора проводятся в соответствии с главой 8 Лесного кодекса Российской Федерации. При этом организаторами аукционов являются:

* в отношении лесных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, - органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органы местного самоуправления соответственно;
* в отношении лесных участков в пределах земель лесного фонда, осуществление полномочий по предоставлению в аренду которых, а также полномочий по организации и проведению аукционов передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 1 статьи 83 Лесного кодекса Российской Федерации, - органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
* в отношении лесных участков в пределах земель лесного фонда на территории субъектов Российской Федерации, осуществление полномочий по предоставлению в аренду которых, а также полномочий по организации и проведению аукционов не передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 83 Лесного кодекса Российской Федерации, - Федеральное агентство лесного хозяйства.

Таким образом, в договоре аренды земельного участка должны быть указаны данные об аукционе, на по результатам которого заключен данный договор.

Предоставление лесных участков, расположенных на землях особо охраняемых природных территорий и землях обороны и безопасности, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях и земельным законодательством.

Договор содержит следующие существенные условия:

* сведения о лесном участке, в том числе площадь, местоположение и описание границ лесного участка, кадастровый номер, кадастровая карта (план), которая прилагается к договору как неотъемлемая часть, либо номер учетной записи в государственном лесном реестре и план лесного участка, заверенный органом государственной власти, осуществляющим ведение государственного лесного реестра (в случае предоставления до 1 января 2010 г. лесного участка в составе земель лесного фонда без проведения государственного кадастрового учета);
* срок договора;
* виды использования лесов, расположенных на лесном участке, предоставляемом в аренду;
* размер арендной платы, условия и сроки внесения арендной платы;
* объемы рубок лесных насаждений и изъятия других лесных ресурсов.

В договоре также указываются следующие условия:

* права и обязанности сторон по договору, в том числе обязанности по охране, защите и воспроизводству лесов;
* ответственность за нарушение условий договора, в том числе неустойки (штрафы, пени);
* основания и порядок расторжения и изменения договора;
* сведения об обременении, ограничении использования лесного участка;
* иные условия, не противоречащие законодательству Российской Федерации (указываются по усмотрению сторон).

Размер арендной платы по договору определяется в соответствии со статьей 73 Лесного кодекса Российской Федерации.

Договор заключается на срок от 10 до 49 лет, а в некоторых случаях - на срок от 1 года до 49 лет.

Срок договора определяется в соответствии со сроком разрешенного использования лесов, предусмотренным лесохозяйственным регламентом.

Подготовка и заключение договоров в отношении лесных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и собственности муниципальных образований, осуществляются органами государственной власти или органами местного самоуправления, указанными в пункте 5 настоящих Правил.

В случае заключения договора без проведения аукциона в соответствии с частью 3 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации заинтересованное в получении права аренды лицо подает заявление в органы государственной власти или органы местного самоуправления, которые ведают предоставлением лесных участков.

В заявлении указываются следующие сведения:

* полное и сокращенное наименование и организационно-правовая форма заявителя, его юридический адрес и местонахождение, банковские реквизиты для юридического лица;
* фамилия, имя, отчество заявителя, его адрес, данные документа, удостоверяющего личность, - для гражданина, в том числе для гражданина, являющегося индивидуальным предпринимателем;
* местоположение и площадь лесного участка, который предполагается взять в аренду;
* обоснование цели, вида и срока использования лесов, расположенных на лесном участке, который предполагается взять в аренду.

К заявлению прилагаются следующие документы:

* выписка из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;
* выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для гражданина, являющегося индивидуальным предпринимателем;
* копии документов, удостоверяющих личность, - для гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем;
* копия свидетельства о постановке на налоговый учет в налоговом органе;
* документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя (при необходимости);
* иные документы, необходимые для предоставления в аренду лесного участка без проведения аукциона (представляются по усмотрению заявителя);
* копии лицензии на пользование недрами или документов, подтверждающих включение инвестиционного проекта в области освоения лесов в перечень приоритетных инвестиционных проектов, утвержденный в установленном порядке, - при предоставлении лесного участка в целях использования лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых или в целях реализации приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов. Копии документов заверяются в установленном порядке. Заявление и прилагаемые к нему документы рассматриваются арендодателем в течение 30 календарных дней с даты их получения. По результатам рассмотрения выносится решение о предоставлении лесного участка в аренду (далее - решение) либо указанные документы возвращаются заявителю со следующими обоснованиями причин возврата:
* осуществление использования лесов на лесном участке, на который претендует заявитель, другими гражданами и (или) юридическими лицами;
* подача заявления и прилагаемых к нему документов с нарушением требований, установленных Правилами о договоре аренды лесного участка;
* предоставление заявителем неверных сведений о себе;
* запрещение в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществления заявленного вида использования лесов на данном лесном участке;
* несоответствие заявленного использования лесного участка лесному плану субъекта Российской Федерации или лесохозяйственному регламенту лесничества (лесопарка).

Отказ в предоставлении лесного участка в аренду в случаях, когда проведение аукциона не требуется, может быть обжалован в судебном порядке.

Решение должно содержать:

* сведения о заявителе (наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество гражданина, в том числе гражданина, являющегося индивидуальным предпринимателем);
* местоположение и площадь лесного участка;
* вид и срок использования лесов, расположенных на лесном участке, предоставляемом в аренду;
* сроки подготовки и заключения договора.

В случае принятия решения без проведения аукциона арендодателем обеспечивается проведение государственного кадастрового учета передаваемого в аренду лесного участка, после чего арендодатель и заявитель в течение 30 дней осуществляют подготовку и подписание договора по форме примерного договора аренды лесного участка. При предоставлении до 1 января 2010 г. гражданам, юридическим лицам лесных участков в составе земель лесного фонда без проведения государственного кадастрового учета арендодателем соответствующих лесных участков обеспечивается государственный учет лесных участков.

Подготовка и подписание договора на основании результатов аукциона по продаже права на заключение договора осуществляются в соответствии со статьей 80 Лесного кодекса Российской Федерации по форме примерного договора аренды лесного участка.

Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого арендодателем и арендатором.

Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

При заключении договора арендодатель обязан предупредить арендатора о правах третьих лиц на предоставляемый в аренду лесной участок. Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Таким образом, содержание договора об аренде лесного участка должно включать все условия, предусмотренные для договоров такого типа.

**Особенности расторжения и прекращения договора аренды участка лесного фонда**

Расторжение договора аренды лесного участка производится по общим правилам, предусмотренным для договора аренды ГК РФ с учетом особенностей, установленных ЛК РФ.

Согласно статье 450 ГК изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

* при существенном нарушении договора другой стороной;
* в иных случаях, предусмотренных ГК, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Статья 451 ГК устанавливает правила изменения и расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не следует иное. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок (статья 452 ГК).

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а также изменен судом в связи с существенным изменением обстоятельств, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях, при наличии одновременно следующих условий:

* в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
* изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора;
* исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
* из обычаев делового оборота или существа договора не следует, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях. При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

Согласно статье 453 ГК при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде, при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не следует из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

Изменение договора аренды лесного участка может потребоваться, например, в случае, если его положение вступит в противоречие с новым лесохозяйственным регламентом (ст. 87 ЛК).

Статья 619 ГК устанавливает случаи досрочного расторжения договора по требованию арендодателя, а статья 620 ГК - по требованию арендатора. Во всех указанных в них случаях договор расторгается только судом.

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

* пользуется имуществом (лесным участком) с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
* существенно ухудшает имущество (лесной участок);
* более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

* арендодатель не предоставляет имущество (лесной участок) в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
* переданное арендатору имущество (лесной участок) имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества при заключении договора;
* арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества (если оно было на лесном участке) в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
* имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования (например, в связи с радиоактивным загрязнением).

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

Согласно статье 618 ГК, если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество (лесной участок), находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды. Если договор аренды по основаниям, предусмотренным ГК, является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды.

Произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества (например, разборные временные сооружения) являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества (например, лесовозная дорога), арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом. Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя (статья 623 ГК).

Основания прекращения договора аренды участка установлены также статьей 46 ЗК. Они аналогичны основаниям прекращения права постоянного (бессрочного) пользования участком (ст. 9 ЛК).

Приведенные положения законодательства не относят к основаниям прекращения договора аренды лесного участка ни изменение вида его разрешенного использования (ст. 25 ЛК), ни вида деятельности арендатора, ни его преобразование в иную организационно-правовую форму юридического лица.

Во всех случаях, когда договор аренды заключался по результатам аукциона, он не может быть расторгнут по инициативе сторон (часть 2 статьи 74 ЛК). Расторжение такого договора возможно только в судебном порядке при существенном нарушении договора одной из сторон (подпункт 1 пункта 2 статьи 450 ГК). Если же договор аренды лесного участка заключался в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 74 ЛК, то есть без проведения аукциона, расторжение договора по соглашению сторон ЛК не запрещает.

Таким образом, можно сделать вывод, что в основном порядок расторжения договора аренды лесного участка соответствует порядку, установленному ГК РФ с учетом особенностей, установленных ЛК РФ.

**Основные направления совершенствования законодательства о договоре аренды участка лесного фонда**

Лес - один из важнейших природных ресурсов страны. В связи с этим задачей российского государства наряду с удовлетворением потребностей населения в лесе, организацией работы по воспроизводству, охране, недопущению истощения леса и обеспечением его экологического благополучия является создание нормативной базы эффективного использования лесов.

Концепцией развития лесного хозяйства Российской Федерации, одобренной распоряжением Правительства РФ от 18 января 2003 г. N 69-р, определяется, что основополагающее значение имеет создание единого правового, экономического и организационного механизма государственного управления лесами.

На первом этапе (2003-2005 гг.) происходило формирование эффективной структуры по управлению лесным фондом, находящимся в федеральной собственности, осуществлялась разработка новых и совершенствование действующих нормативных правовых актов, регулирующих лесные отношения, обеспечивались условия дальнейшего развития рыночных отношений в лесопользовании.

На втором этапе (2006-2010 гг.) предусматривается осуществить планомерное развитие лесного хозяйства на основе внедрения достижений науки и техники, широкого использования геоинформационных систем и технологий для обеспечения интенсивного комплексного использования лесных ресурсов при сохранении экологического и генетического потенциала лесов России.

На сегодняшний день единственным основанием возмездного использования лесов в Российской Федерации является договор аренды участков лесного фонда.

Другим распространенным, основанным на принципе платности и широко используемым на практике, основанием лесопользования является лесопользование по лесорубочному билету, ордеру и лесному билету, выдаваемым на основании решения федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства или органа исполнительной власти субъекта Федерации.

Законодателем рассматривался вопрос о возможности предоставлении участков лесного фонда в собственность частным лицам, например путем предоставления арендаторам права выкупа арендуемых лесных участков, что должно находить отражение в договоре аренды. Доходность частных лесов практически во всех странах Западной Европы, как правило, выше государственных. Этот экономический аргумент является главным козырем для сторонников частной собственности на леса.

Однако принятие решения о предоставлении участков лесного фонда в частную собственность судьбоносно не только для лесопромышленных организаций, но и для всех граждан России. В обществе уже прошла волна недовольства по поводу передачи лесных угодий в собственность, еще свежа память о приватизации государственного имущества начала и середины 90-х годов, выгоду от которой получили лишь лица, так или иначе приближенные к административному ресурсу[[12]](#footnote-12).

Учитывая указанные обстоятельства, рассмотрим преимущества предоставления лесов в пользование по договору аренды по сравнению с предоставлением их в частную собственность, а также с лесопользованием по лесорубочному билету, ордеру и лесному билету.

В первую очередь остановимся на причинах, по которым на сегодняшний день введение частной собственности на леса недопустимо.

Леса при их интенсивном использовании истощаются. Передача части лесного фонда в частную собственность может повлечь нестабильность и необратимые последствия как для самих лесов с их важной экологической функцией, так и для окружающей среды в целом, а следовательно, и для здоровья населения.

Эффект от введения частной собственности на леса в России проявится лишь через несколько поколений, поскольку он в большей степени определяется не экономическими, а этическими факторами. Этику нравственного поведения частных лесовладельцев нельзя считать нормами лесного права; она требует определенного исторического развития, естественный ход которого был прерван в России в 1917 г.[[13]](#footnote-13)

При разработке лесной стратегии очень важно определить оптимальное соотношение между различными формами использования лесов. Следствием введения частной собственности на леса является уменьшение возможностей со стороны государства регулировать и контролировать лесопользование.

В контексте российских проблем, связанных с передачей лесного фонда в частную собственность, интересен опыт США и Канады по определению политики собственности на леса. В частности, законом США о федеральной политике и управлении землями 1976 г. установлено, что «государственная политика США направлена на сохранение публичных (государственных) земель в федеральной собственности, за исключением случаев, когда их передача в иную собственность отвечает национальным интересам»[[14]](#footnote-14).

Законодательство провинций Канады также исходит из необходимости сохранения права публичной (государственной) собственности на леса, но выражает такую политику более жестко. В соответствии с законом провинции Квебек «О лесах» леса Короны объявлены «национальным достоянием», собственностью всех жителей Квебека, находящимися в «публичном доверительном управлении» государственных органов провинции. Их использование осуществляется и регулируется в целях достижения максимально благоприятного с экономической и экологической точек зрения результата и только в публичных интересах[[15]](#footnote-15).

Многие лесопромышленники, заготавливающие древесину на десятках тысяч гектаров, полагают, что им выгоднее и дешевле аренда лесных участков, прибыль от вырубки которых достаточно предсказуема и моментальна. Крупные лесопромышленные организации севера и востока страны, судя по всему, в массе своей не претендуют на приобретение в собственность массивов тайги с землей для целей производства и вывоза древесины[[16]](#footnote-16).

Права пользования участками лесного фонда согласно действующему законодательству на принципах платности также могут осуществляться на основании лесорубочного билета, ордера и лесного билета, выдаваемых на основании решения федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства или органа исполнительной власти субъекта Федерации. Стоит отметить, данный вид лесопользования широко применяется на практике.

Заключение договора аренды лесного участка подразумевает более сложный юридический состав по сравнению с получением права лесопользования по лесорубочному билету, ордеру и лесному билету. Это обстоятельство используется сторонниками упрощенного порядка получения права лесопользования как аргумент нецелесообразности сохранения института аренды вообще.

Вопрос о необходимости аренды поднимается и тогда, когда речь идет об отдельно взятых видах лесопользования. Например, М. Яшин придерживается позиции, что целесообразно исключить из Лесного кодекса понятие аренды всех лесов для ведения охотничьего хозяйства, но отразить и раскрыть в нем следующие положения:

* охотники, получившие в установленном законодательством о животном мире порядке право на производство охоты на определенной территории, могут находиться в лесах на этой территории без каких-либо дополнительных разрешений и платы;
* предоставление права долгосрочного пользования объектами животного мира, отнесенными к объектам охоты, осуществляется в соответствии с действующим законодательством о животном мире;
* охотопользователи, желающие поддерживать за счет биотехнических мероприятий плотность животных, превышающую установленную предельную, могут обращаться к собственникам леса о заключении взаимовыгодных хозяйственных договоров в соответствии с гражданским законодательством;
* пользование лесной продукцией, а также получение участков земель лесного фонда для нужд охотничьего хозяйства осуществляется охотопользователями в порядке, установленном для всех прочих лесопользователей[[17]](#footnote-17).

Право пользования лесными участками на основании договора аренды представляет собой договорный порядок лесопользования.

Договорный порядок лесопользования позволяет возлагать на участников лесных правоотношений взаимные права и обязанности. В соответствии со ст. 307 Гражданского кодекса РФ обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в Гражданском кодексе.

Заключение договора аренды участков лесного фонда создает возможность закрепления за арендодателем обязанности по проведению лесовосстановительных мероприятий. Для частника же главное - прибыль! Забота о восстановлении лесов, их охране от пожаров и вредителей, проведение лесоустроительных мероприятий будет являться для него непосильной ношей.

В настоящее время лесное законодательство возлагает основное бремя по их проведению на лесхозы федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства или осуществляющие ведение лесного хозяйства организации органа исполнительной власти субъекта Федерации по повышению продуктивности лесов. В связи с этим в дальнейшем в целях учета интересов государства в действующее законодательство необходимо внести соответствующие изменения, в соответствии с которыми допускается возложение на арендатора обязанностей по восстановлению лесов и обеспечению их безопасности.

Кроме того, договор аренды позволяет закрепить объемы лесопользования и избежать случаев сплошных рубок.

В условиях современной России институт аренды необходим и тогда, когда речь заходит об иностранных гражданах и юридических лицах. Например, ст. 15 Земельного кодекса РФ предусматривает, что иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо охраняемых территориях Российской Федерации. Закрепление аналогичных ограничений необходимо и в лесном законодательстве.

Таким образом, подводя итог, следует отметить сохранение института аренды лесных участков для лесного хозяйства России жизненно важно.

На основании изложенного можно сделать вывод, что в перспективе включение в договор аренды положения о праве арендатора на выкуп лесного участка не предвидится.

Представляется, что необходима четкая регламентация в ЛК обязанностей арендаторов лесных участков по восстановлению и сохранению лесных ресурсов. Данные мероприятия должны производится за счет арендатора помимо арендной платы, и они при сроке аренды 49 лет позволят восстановить лесные ресурсы. Данное положение должно найти отражение в ЛК РФ.

**Заключение**

В работе были рассмотрены аспекты правового режима договора аренды лесного участка.

По договору аренды лесного участка указанный участок передается гражданам, юридическим лицам лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в аренду.

В данном аспекте в работе было рассмотрена категория «лесной участок».

Статья 7 ЛК РФ дает понятие лесного участка. Лесной участок имеет следующие необходимые признаки:

* это часть поверхности земли, в том числе почвенный слой, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;
* он расположен на землях лесного фонда или на землях: обороны и безопасности, на которых расположены леса; поселений, на которых расположены городские леса; особо охраняемых природных территорий, на которых расположены леса;
* в отношении него проведено лесоустройство в порядке, установленном Правительством РФ, и осуществлено проектирование (подготовка проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесного участка) по правилам ст. 69 Кодекса;
* он прошел государственный кадастровый учет лесных участков по правилам ст. 92 Кодекса и в соответствии с ФЗ от 02.01.2000 «О государственном земельном кадастре».

Только совокупность всех названных признаков позволяет рассматривать соответствующую часть поверхности земли как юридическую категорию лесного законодательства - лесной участок.

Договор аренды лесного участка заключается между арендатором и органом государственной власти или органом местного самоуправления, реализующего полномочия в сфере управления лесными ресурсами.

Правовая природа договора аренды лесного участка заключается в том, что приоритет в регулировании правового режима данного договора в части объектного и субъектного состава, в части существенных условий договора, регламентации порядка его заключения отдается лесному и земельному законодательству. Данная регламентация носит публично-правовой характер.

Вопросы же общего характера, касающиеся регламентации арендных отношений между его субъектами относится к сфере регулирования гражданского права.

Договор аренды лесного участка содержит достаточно большое количество существенных условий, обязательных для включения в него.

Поэтому примерное содержание договора аренды лесного участка установлено Правительством РФ.

Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого арендодателем и арендатором.

Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В работе были рассмотрены основные аспекты гражданско-договорных споров относительно договора аренды лесного участка.

Подобные споры относительно договора аренды лесного участка могут касаться как публично-правовой сферы, когда оспариваются нормативные акты, регламентирующие порядок заключения и исполнения договора аренды лесного участка, так и непосредственно частно-правовых аспектов договора аренды.

В работе были также рассмотрены перспективы правового регулирования договора аренды.

Так в последнее время перед принятием нового Лесного кодекса объектом ожесточенных споров было возможное разрешение на приобретение в собственность лесов, в частности арендаторами путем выкупа арендованных лесных участков. Однако, данное положение не нашло законодательного отражения, что имеет определенные плюсы и минусы. В частности главным минусом является то, что арендатора, особенно арендующего участок для порубки деревьев волнует извлечение прибыли, но никак не сохранность и воспроизводство лесных ресурсов. В этом случае представляется целесообразным возложение на арендаторов, арендующих лесные участки в целях добычи древесины, обязанностей по восстановлению лесных ресурсов. Данное положение и порядок его реализации должно включаться в договор аренды. И оно должно быть закреплено в Лесном кодексе.

Данные изменения позволят в достаточной степени защитить конституционные права граждан на благоприятную окружающую среду.

**Список используемой литературы:**

Нормативные акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) // «Российская газета» от 25 декабря 1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с изменениями от 26 января, 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня, 29 июля, 2, 29, 30 декабря 2004 г., 21 марта, 9 мая, 2, 18, 21 июля 2005 г., 3, 10 января, 2 февраля, 3, 30 июня, 27 июля, 3 ноября, 4, 18, 29, 30 декабря 2006 г., 26 января, 5 февраля, 20 апреля, 26 июня, 19, 24 июля, 2, 25 октября, 4, 29 ноября, 1, 6 декабря 2007 г.)// «Российская газета» от 8 декабря 1994 г., «Российская газета» от 6, 7, 8 февраля 1996 г., «Российская газета» от 28 ноября 2001 г., «Российская газета» от 22 декабря 2006 г.
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. N 200-ФЗ // «Российская газета» от 8 декабря 2006 г.
4. Лесной кодекс Российской Федерации от 29 января 1997 г. N 22-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г., 25 июля, 24 декабря 2002 г., 10, 23 декабря 2003 г., 22 августа, 21, 29 декабря 2004 г., 9 мая, 21 июля, 31 декабря 2005 г., 27 июля, 4 декабря 2006 г., 24 июля 2007 г.) // «Российская газета» от 4 февраля 1997 г.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изменениями от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября, 21, 29 декабря 2004 г., 7 марта, 21, 22 июля, 31 декабря 2005 г., 17 апреля, 3, 30 июня, 27 июля, 16 октября, 4, 18, 29 декабря 2006 г., 28 февраля, 10 мая, 19 июня, 24 июля, 30 октября, 8 ноября 2007 г.) // «Российская газета» от 30 октября 2001 г.
6. Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. N 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» (с изменениями от 24 июля 2007 г.) // «Российская газета» от 8 декабря 2006 г.
7. Федеральный закон от 26 января 1996 г. N 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» (с изменениями от 26 ноября 2001 г.) // «Российская газета» от 6 февраля 1996 г.
8. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с изменениями от 21 июля 2005 г., 17 апреля, 3 июня, 4, 18 декабря 2006 г., 10 мая, 30 октября, 8 ноября 2007 г.) // «Российская газета» от 30 декабря 2004 г.
9. Федеральный закон от 23 ноября 1995 г. N 174-ФЗ «Об экологической экспертизе» (с изменениями от 15 апреля 1998 г., 22 августа, 21, 29 декабря 2004 г., 31 декабря 2005 г., 4, 18 декабря 2006 г.) // «Российская газета» от 30 ноября 1995 г.
10. Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (с изменениями от 22 августа 2004 г., 30 июня, 4 декабря 2006 г.) // «Российская газета» от 10 января 2000 г.
11. Постановление Правительства РФ от 28 мая 2007 г. N 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (с изменениями от 17 ноября 2007 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 4 июня 2007 г. N 23 ст. 2793
12. Распоряжение Правительства РФ от 18 января 2003 г. N 69-р (с изменениями от 28 сентября 2007 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 27 января 2003 г. N 4 ст. 364
13. Приказ МПР РФ от 4 октября 2007 г. N 258 «Об утверждении Порядка приведения договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации» // «Российская газета» от 21 ноября 2007 г.

**Специальная литература:**

1. Алихаджиева А.С. Лесное законодательство Российской Федерации: проблемы и перспективы // Конституционные чтения. Межвузовский сборник научных трудов. - Саратов: Изд-во Поволж. акад. гос. службы, 2005, Вып. 6. - С. 154-157
2. Боголюбов С. Новый Лесной кодекс Российской Федерации // Хозяйство и право. - М., 2007, № 4. - С. 24-33
3. Боголюбов С.А., Шуплецова Ю.И. Концепция развития лесного законодательства. М., 2004.
4. Боголюбов С.А. Совершенствование лесного законодательства России // Законодательство и экономика. 2004. N 5. С. 82-91.
5. Галазий О.В. Лесное законодательство: проблема адаптации к современным условиям // Евразийское пространство: опыт создания экологического законодательства. Сборник научных статей: Материалы международной научно-практической конференции, 7-8 октября 2004, г. Иркутск. - Иркутск: Изд-во Иркут. ун-та, 2004. - С. 56-64
6. Дерновой В.Б. Актуальные вопросы проекта федерального закона «Лесной кодекс РФ» // Российская юстиция. - М.: Юрид. мир, 2005, № 6. - С. 4-9
7. Козлова С. Новый Лесной кодекс // Корпоративный юрист. - М.: Волтерс Клувер, 2007, № 2. - С. 20-22
8. Козодубов А.А. Новый Лесной кодекс Российской Федерации в системе экологического законодательства // Право: история, теория, практика. Сборник статей и материалов. - Брянск, 2007, Вып. 11. - С. 94-99
9. Колганова Л.М. А нужен ли нам новый Лесной кодекс? // К познанию права. Сборник студенческих научных работ. - Брянск: РИО БГУ, 2006, Вып. 1. - С. 157-159
10. Комментарии к Лесному кодексу РФ, О.И.Крассов, Норма,, 2007, 416 стр.
11. Краснова И.О. Отношения собственности на леса: чему учит зарубежный опыт // Законодательство и экономика. 2005. N 3. С. 70-74.

**Задание №2**

**Задание 2. Задача по теме.**

Гражданин Урбанов, проживающий в городе Зеленоград где, получил по наследству земельный участок с домом и надворными постройками, находящийся в деревне Кульпино Дмитровского района Московской области. В 1997 г. Урбанов продал принадлежавшую ему городскую квартиру и переехал в сельскую местность на постоянное место жительства.

В следующем году Урбанов заключил с местным лесным хозяйством договор аренды участка лесного фонда, примыкавшего к его земле, сроком на двадцать лет. По условиям договора арендатор приобрел право вести на участке заготовку древесины, заниматься сено кошением, собирать мох, лесную подстилку и опавшие листья. Урбанов возвел вдоль границы лесного участка прочный забор.

Через некоторое время жители Кульпино обратились к Урбанову с требованием сделать в заграждении проходы для беспрепятственного сбора ягод, грибов и орехов на арендованной земле. Лесопользователь отказался исполнить требование селян, сославшись на то, что при сборе упомянутых лесных ресурсов они вытопчут необходимый ему в хозяйстве мох, а также на то, что грибы и ягоды, выросшие на участке, принадлежат только ему.

В свою очередь представитель местной администрации Медянский попросил Урбанова предоставить ему за плату право разместить на поляне, находящейся в отдаленной части арендованного леса, несколько ульев, поскольку именно это место по биологическим параметрам оптимально подходит для пчеловодства. Лесопользователь согласился с этим предложением, и стороны заключили соответствующий договор сроком на пять лет. Лесное хозяйство обратилось с иском в суд о при знании данной сделки недействительной.

Ответ:

Исковое требование лесного хозяйства подлежит отмене т.к. согласно п.6 ст.22 ЛК РФ арендатор земельного участка, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. Таким образом, сделка является действительной.

Так же в соответствии ст. 23 «право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)» ЛК РФ арендатор обязан обеспечить беспрепятственный проход на территорию земельного участка в целях пп.1-9 п.3 ст.23 ЛК РФ.

1. Боголюбов С. Новый Лесной кодекс Российской Федерации // Хозяйство и право. - М., 2007, № 4. - С. 24-33 [↑](#footnote-ref-1)
2. Комментарий к Лесному кодексу Российской Федерации. Под ред. Тихомирова М.Ю. «Издательство Тихомирова М.Ю.» 2007. С. 84. [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление Правительства РФ от 28 мая 2007 г. N 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (с изменениями от 17 ноября 2007 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 4 июня 2007 г. N 23 ст. 2793 [↑](#footnote-ref-3)
4. Тихомиров М.Ю. Новый Лесной кодекс // Законы России: опыт, анализ, практика. Ежемесячный правовой журнал. - М.: Изд. Дом «Буквовед», 2007, № 3. - С. 100-107 [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г., 11 мая, 29 июня, 22 августа, 2 ноября, 29, 30 декабря 2004 г., 5, 31 декабря 2005 г., 17 апреля, 3, 30 июня, 18 июля, 4, 18 декабря 2006 г., 24 июля, 2, 18 октября, 8, 23 ноября 2007 г.) // «Российская газета» от 30 июля 1997 г. [↑](#footnote-ref-5)
6. Алихаджиева А.С. Лесное законодательство Российской Федерации: проблемы и перспективы // Конституционные чтения. Межвузовский сборник научных трудов. - Саратов: Изд-во Поволж. акад. гос. службы, 2005, Вып. 6. - С. 154-157 [↑](#footnote-ref-6)
7. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // «Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации», 2002 г., N 3 [↑](#footnote-ref-7)
8. Распоряжение Правительства РФ от 18 января 2003 г. N 69-р (с изменениями от 28 сентября 2007 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 27 января 2003 г. N 4 ст. 364 [↑](#footnote-ref-8)
9. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (с изменениями от 2 января 2000 г., 22 августа 2004 г., 2 февраля, 18 декабря 2006 г., 24 июля 2007 г.) // «Российская газета» от 4 марта 1999 г. [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный закон от 9 июля 1999 г. N 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» (с изменениями от 21 марта, 25 июля 2002 г., 8 декабря 2003 г., 22 июля 2005 г., 3 июня 2006 г., 26 июня 2007 г.) // «Российская газета» от 14 июля 1999 г. [↑](#footnote-ref-10)
11. Галазий О.В. Лесное законодательство: проблема адаптации к современным условиям // Евразийское пространство: опыт создания экологического законодательства. Сборник научных статей: Материалы международной научно-практической конференции, 7-8 октября 2004, г. Иркутск. - Иркутск: Изд-во Иркут. ун-та, 2004. - С. 56-64 [↑](#footnote-ref-11)
12. Кожухов Н.И. Оценка инвестиционной привлекательности предприятий лесного сектора. М.: МГУЛ. 2006. С. 57. [↑](#footnote-ref-12)
13. Боголюбов С.А., Шуплецова Ю.И. Концепция развития лесного законодательства. М., 2004. С. 23-24. [↑](#footnote-ref-13)
14. Краснова И.О. Отношения собственности на леса: чему учит зарубежный опыт // Законодательство и экономика. 2005. N 3. С. 70-74. [↑](#footnote-ref-14)
15. Краснова И.О. Отношения собственности на леса: чему учит зарубежный опыт // Законодательство и экономика. 2005. N 3. С. 70-74. [↑](#footnote-ref-15)
16. Боголюбов С.А. Совершенствование лесного законодательства России // Законодательство и экономика. 2004. N 5. С. 82-91. [↑](#footnote-ref-16)
17. Яшин М. Экологические проблемы в охотничьем хозяйстве // Российская охотничья газета. 2004. 25 февраля. [↑](#footnote-ref-17)