К вопросу о двойной аренде земельных участков

Р. Р. Кузьмин

Тюменский государственный университет
Тюмень, Россия

Аннотация

Рассматриваются проблемные моменты, возникающие при аренде лесного участка, обусловленные возможной повторной сдачей такого участка собственником в аренду при уже имеющемся указанном аналогичном праве. Проанализированы основные пробелы правового регулирования, в частности отсутствие критериев совместимости разных видов использования лесов, и возникающая в связи с этим вероятность утраты залога права аренды лесных участков по причине прекращения данного права, а также неосуществимость реализации предмета залога ввиду невозможности его использования при сохранении залогового обязательства. Предложены соответствующие рекомендации по разрешению указанных дилемм. Кроме того, отмечается особая практическая и теоретическая значимость по вопросу отсутствия детального законодательного регулирования указанного института, несмотря на относительную давность его возникновения. В этой связи в настоящий момент приоритетным является установление способа определения совместимости видов лесопользования, исходя из их практической реализации. В процессе исследования были использованы общенаучный, исторический, аналитический, формально-юридический, функциональный и другие методы.

Ключевые слова

двойная аренда лесного участка, совместимость видов лесопользования, залог права аренды

Для цитирования

Кузьмин Р. Р. К вопросу о двойной аренде земельных участков // Юридическая наука и практика. 2019. Т. 15, № 1. С. 41–47. DOI 10.25205/2542-0410-2019-15-1-41-47

To the Question about Double Lease of Land Plots

R. R. Kuzmin

Tyumen State University
Tyumen, Russian Federation

Abstract

The current article deals with the problems of forest land lease arising from the repeated lease of the land, when such a right already exists. The article focus on an analysis of the main gaps of legal regulation, in particular, the lack of criteria for the compatibility of different types of forest use, and the resulting probability of loss of the pledge of the right to lease forest plots due to the termination of this right, as well as the impossibility of the realization of the pledged item due to the impossibility of its use despite the preservation of the pledge obligation. The author offers recommendations for resolving these problematic issues. The researcher points on the special practical and theoretical importance of further solving of the problem of the lack of detailed legislative regulation of this legal institution. In this regard, we can say that at the moment the highest priority is to establish a method for determining the compatibility of forest uses, based on their practical implementation. The author used general scientific, historical, analytical, formal legal, functional and other methods.

Keywords

double lease of forest plots, compatibility of types of forest use, a pledge of lease rights

For citation

Kuzmin, R. R. To the Question about Double Lease of Land Plots. *Juridical Science and Practice*, 2019, vol. 15, no. 1, p. 41–47. (in Russ.) DOI 10.25205/2542-0410-2019-15-1-41-47

В современном мире достаточно широко распространены возмездные сделки по передаче прав владения и/или пользования имуществом, в том числе недвижимым. Большинство элементов данных соглашений были разработаны еще во времена античности. Так, в римском праве одна из разновидностей договора аренды (*Location-conductio rei* (аренда вещей)) представляла собой двусторонний контракт, согласно которому арендодатель (*locator*) обязывался уступить на установленное или неопределенное время пользование вещью в обмен на периодическую выплату (*merces*), которую арендатор (*conductor*) обязывался ему предоставить [1. С. 325].

Из этого становится ясно, что свой нынешний облик арендные соглашения во многом заимствовали из римского права, что обусловлено детальным уровнем разработки соответствующих юридических конструкций правотворцами того времени.

В нашей же стране данный вид обязательств получил развитие задолго до событий 1917 г., в частности в 30-е гг. XIX в. существовали арендные отношения в сфере оборота земельных участков [2. С. 76]. Однако из-за произошедших в начале прошлого столетия потрясений и последующего за ними изменения общества уже в 1937 г. имелся запрет в отношении любой аренды сельскохозяйственных земель, а в 1964 г. в Гражданском кодексе РСФСР полностью отсутствовало указание на аренду земельных участков.

Ввиду длительности обозначенного запрета названные отношения лишь в 80-х гг. минувшего века нашли отражение в законодательстве [2. С. 77].

Из приведенного выше явствует, что арендные обязательства изучались и совершенствовались на протяжении долгого периода, а земля как объект гражданских прав имеет особую значимость со времен издания первых правотворческих актов человека, что обусловлено, в первую очередь, ее краеугольным положением в системе экономики.

Однако, несмотря на это, по сей день в нормативном регулировании указанных отношений имеются «белые пятна», в том числе в связи с историческими причинами, указанными выше. В их числе особое место занимает проблема двойной аренды земельных участков.

По общему правилу одно и то же имущество не может одновременно передаваться разным лицам по договорам аренды. Данная аксиома подтверждается судебной практикой¹. Вместе с тем, когда речь идет о специальных видах договора аренды земельных участков, данное правило перестает быть бесспорным. Так, согласно ст. 7 Лесного кодекса РФ (далее – ЛК РФ) лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств, лесопарков и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и ЛК РФ². В силу прямого указания ч. 2 ст. 3 ЛК РФ гражданское и земельное законодательство непосредственно регулирует имущественные отношения, связанные с оборотом лесных участков, но только в том случае если иное не установлено нормами иных отраслей законодательства, в частности лесного. Из приведенного прямо следует, что лесной участок – это разновидность земельного участка, и, как следствие этого, договор аренды лесного участка является одним из видов договора аренды земельного участка.

Тем не менее, ввиду того, что ЛК РФ по отношению к ЗК РФ является специальным законом, предоставление лесных участков имеет свои особенности. В соответствии с ч. 1 ст. 72 ЛК РФ по договору аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендодатель предоставляет арендатору лесной участок для одной или нескольких целей, предусмотренных статьей 25 ЛК РФ. Иначе говоря, в отличие от многих иных объектов гражданских прав леса согласно ч. 2 ст. 25 ЛК РФ могут одновременно использоваться как для одной, так и для нескольких целей.

В силу п. 4 ст. 1 ЛК РФ лесное законодательство, как и любое другое, основывается на ряде принципов, среди которых принципы обеспечения многоцелевого, рационального, непре-

¹ Постановления ФАС Северо-Кавказского от 29.07.2014 № А53-27875/2013, Московского от 01.11.2010 № КГ-А40/10334-10 округов, Третьего арбитражного апелляционного суда от 25.06.2013 № А33-20601/2012 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 13.11.2018).

² Рос. газета. 2006. № 277.

рывного, неистощительного использования лесов для удовлетворения потребностей общества в лесах и лесных ресурсах. Анализ данных положений очевидно ведет к следующим заключениям: 1) возможны ситуации передачи одного и того же лесного участка в пользование и одному лицу, и разным лицам для разных целей; 2) установленные правовыми нормами, в том числе ст. 25 ЛК РФ, виды использования лесов не всегда являются совместимыми [3. С. 81].

Однако следует отметить, что в правовой доктрине имеются противники такого подхода. По мнению отдельных авторов, заключение нескольких договоров аренды на один и тот же лесной участок (объект недвижимости) противоречит нормам гражданского законодательства, ввиду чего для реализации подобного права необходимо выработать иные механизмы (в частности, это может быть заключение договора субаренды или, к примеру, заключение договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора) [4. С. 154].

Подобная интерпретация не сразу была принята на практике. В свое время Федеральный Арбитражный Суд Центрального округа в Постановлении от 05.04.2010 по делу № А09-9389/2009 высказал позицию, что в соответствии со ст. 606-607 ГК РФ лесной участок как объект аренды не может являться одновременно предметом нескольких сделок. Статья 25 ЛК РФ, устанавливающая виды использования лесов, которой предусмотрено использование лесов для нескольких целей, не входит в противоречие со ст. 606, 607 ГК РФ, так как данная норма определяет лишь виды использования лесных участков, но не порядок передачи их в аренду³.

Того же взгляда на данный вопрос придерживались и исполнительные органы власти. Так, подобную позицию высказывал Рослесхоз в Письме от 2 апреля 2008 г. № МГ-03-28/2198, суть которого сводилась к тому, что ни действующий ЛК РФ, ни гражданское законодательство не предусматривают возможности предоставлять один лесной участок для одного или нескольких видов использования лесов нескольким лесопользователям⁴.

В связи с распространенностью указанной выше точки зрения органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отказывались регистрировать право аренды ввиду наличия уже зарегистрированного аналогичного права.

Вместе с тем прямо противоположное мнение высказал Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 27 июля 2010 г. № 2111/10 по делу № А05-7607/2009, в котором указал, что ЛК РФ не содержит запрета на предоставление лесных участков разным лесопользователям для осуществления разных видов деятельности. Системное толкование указанных норм законодательства показывает, что ограничение как по виду лесопользования, так и по числу лесопользователей возникает только в том случае, когда одновременное многоцелевое лесопользование одним земельным участком невозможно⁵.

При этом следует упомянуть, что ВАС РФ в Определении от 11.08.2010 № ВАС-10408/10 указал на ошибочность выводов ФАС Центрального округа в указанном Постановлении от 05.04.2010 по делу № А09-9389/2009 в обозначенной части⁶.

Впоследствии в п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» было дано следующее разъяснение: «...наличие в ЕГРП записи об аренде недвижимой вещи не препятствует внесению в реестр записи о другом договоре аренды той же вещи»⁷.

³ СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 13.11.2018).

⁴ Там же.

⁵ Там же.

⁶ Там же.

⁷ Вестн. Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 1.

По этому поводу Р. С. Бевзенко отметил: «Наличие зарегистрированной сделки не может само по себе создавать препятствия для государственной регистрации другой сделки с тем же имуществом, например, вполне возможна аренда одной и той же вещи двумя арендаторами, которые будут использовать вещь с разной целью. Это связано с тем, что такие договоры, заключенные одним лицом с несколькими контрагентами по поводу одной и той же вещи, порождают лишь конкурирующие обязательства этого лица перед контрагентами; факт наличия нескольких сделок по поводу одного и того же предмета не влечет за собой их недействительность» [5. С. 78].

Исходя из сказанного можно сделать вывод, что в рамках отдельных видов аренды, таких как аренда лесного участка, может быть заключено несколько договоров с разными арендаторами в отношении одного и того же объекта гражданских прав. Таким образом, двойная и более аренда является допустимой правовой конструкцией, так как в рамках указанных отношений значение имеет именно возможность каждого из арендаторов пользоваться переданным ему объектом в соответствии с условиями договора и действующего законодательства, не исключая при этом подобного использования другим лицом, получившим такой объект.

Однако в связи с тем, что данный институт не содержит детальной правовой регламентации, в том числе ввиду того, что в свое время сам факт его наличия в законодательстве РФ вызывал дискуссию, в практике имеется целый ряд нерешенных дилемм, к числу которых относится определение возможности совместимости разных видов использования лесов на одном лесном участке и передача такого участка в залог.

О. Я. Глибка высказывала позицию, что несовместимость видов лесопользования может следовать из тех ограничений, которые установлены в ЛК РФ или иных законах. Вместе с тем иногда подобные ограничения не предусмотрены законом, хотя на практике цели использования лесов могут быть взаимоисключающими [3. С. 83].

Так, к примеру, Е. М. Масловой и Н. М. Шепелевой в свое время освещалась проблема предоставления лесного участка в целях заготовки древесины и добычи полезных ископаемых. Как отмечали авторы, в судебной практике существует две противоположные позиции по данному вопросу. Согласно первой позиции рубка лесов не является для недропользователя основным видом деятельности, а необходима только в целях разработки месторождений, поэтому не препятствует реализации прав лесопользователя⁸. В соответствии со второй пользование лесным участком одновременно для целей недропользования и заготовки древесины не представляется возможным ввиду того, что это взаимоисключающие виды природопользования⁹ [6. С. 65].

Точку в указанном споре поставил Верховный Суд РФ в Определении от 23.10.2015 № 301-ЭС15-13680 по делу № А82-12416/2013, суть которого сводилась к тому, что деятельность по добыче полезных ископаемых (работы по геологическому изучению недр, разработке месторождений полезных ископаемых и сопутствующая рубка лесных насаждений) не относится к самостоятельному виду лесопользования и, как следствие, не нарушает прав другого лесопользователя¹⁰. Другими словами, из текста данного постановления явствует, что позиция первых из обозначенных Е. М. Масловой и Н. М. Шепелевой судов являлась верной.

Вместе с тем это не отменяет того факта, что имеется ряд иных проблем. В частности, недропользователь, не имея при использовании лесного участка целей заготовки древесины, обязан передавать вырубленную им древесину не другому арендатору, который для данной

⁸ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2013 № 17АП-1314/2013-АК по делу № А60-29395/2012 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 13.11.2018).

⁹ Решение Арбитражного суда Приморского края от 06.03.2013 по делу № А51-22015/2012, решение Арбитражного суда Приморского края от 20.02.2013 по делу № А51-30238/2012. URL: <http://kad.arbitr.ru>.

¹⁰ СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 13.11.2018).

деятельности взял указанный участок, а государству, так как согласно ч. 2 ст. 20 ЛК РФ право собственности на древесину, которая получена при использовании лесов, расположенных на землях лесного фонда, в соответствии со ст. 43–46 ЛК РФ принадлежит Российской Федерации. Статья 43 ЛК РФ регулирует использование лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых.

Таким образом, на практике проблема совместимости разных видов использования лесов возникает нередко, что впоследствии зачастую доходит до высшей судебной инстанции. Кроме того, передача одного и того же лесного участка по различным договорам аренды с взаимоисключающими видами лесопользования может привести к признанию сделки недействительной¹¹.

В этой связи необходимо проанализировать влияние подобного пробела на один из важнейших институтов обеспечения исполнения обязательств – залога права аренды. Так, в ЛК РФ норма, предоставляющая возможность передачи права аренды лесного участка в залог напрямую, не указана, однако исходя из совокупного содержания п. 5 ст. 71 ЛК РФ, ст. 5 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», пп. «у» п. 12 ранее действовавшего Типового договора аренды лесного участка, утвержденного утратившим силу постановлением Правительства Российской Федерации от 21 сентября 2015 г. № 1003¹², ст. 615 ГК РФ арендатор, по общему правилу, может с согласия арендодателя совершить подобную передачу¹³. Исключение составляют, в том числе, случаи, когда договор заключен в рамках реализации инвестиционного проекта¹⁴.

Согласно пп. 3 п. 1 ст. 352 ГК РФ залог прекращается в нескольких случаях: гибели заложенной вещи; прекращения заложенного права (при условии, что залогодатель не воспользовался правом, предоставленным ему п. 2 ст. 345 ГК РФ).

В ряде судебных решений отмечено, что прекращение права аренды влечет за собой прекращение залога права аренды в качестве обеспечения исполнения обязательства¹⁵.

Как видно из приведенных выше норм, залогодержатель несет целый ряд рисков в случае принятия в залог права аренды лесного участка. В числе наиболее существенных следует указать: 1) утрату права залога аренды лесного участка в случае признания договора аренды недействительным в связи с тем, что он заключен в отношении участка, ранее переданного по договору аренды, и содержит взаимоисключающий с первым арендатором вид лесопользования; 2) проблему реализации залога в ситуации, когда вид лесопользования сам по себе не является взаимоисключающим при эксплуатации участка наряду с лицом, ранее заключившим договор, однако по факту лишаящим возможности владения им и извлечения из него полезных свойств в соответствии с указанным в соглашении видом, как в вышеуказанном случае при двойной аренде лесного участка одновременно для целей недропользования и заготовки древесины.

В заключение хотелось бы подвести следующие итоги проведенного исследования. Действующим законодательством и практикой правоприменения допускается установление двойной аренды лесного участка. Однако, несмотря на давность возникновения такого под-

¹¹ Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 16.12.2011 по делу № А19-13367/2011 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 13.11.2018).

¹² СЗ РФ. 2015. № 39. Ст. 5415.

¹³ Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 15.06.2017 № 2-АПГ17-7; Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 29.03.2018 № 02АП-1360/2018 по делу № А29-15204/2017; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.01.2017 № Ф05-19242/2016 по делу № А41-26948/16 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 13.11.2018).

¹⁴ Определение Верховного Суда РФ от 10.11.2017 № 308-ЭС17-16617 по делу № А32-34145/2016; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.12.2017 № Ф08-8499/2017 по делу № А32-34146/2016 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 13.11.2018).

¹⁵ Определение Верховного Суда РФ от 22.09.2015 № 374-ПЭК15 по делу № А41-9819/2013; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.11.2016 № Ф04-5404/2016 по делу № А03-976/2016; Определение Верховного Суда РФ от 07.03.2017 № 304-КГ17-375 по делу № А03-976/2016 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 13.11.2018).

хода, до сих пор не осуществлена нормотворческая работа по устранению правовых пробелов и детальному урегулированию данной проблемной области. Из этого вытекает целый ряд вопросов, затрагивающих базовые институты права, в числе которых находится залог.

В частности, имеется потенциальный риск утраты залога права аренды, если виды использования одного и того же лесного участка по разным договорам являются взаимоисключающими. При этом законодательно критерии совместимости разных видов использования лесов не установлены.

В качестве возможных выходов из ситуации предлагается рассматривать следующие варианты: 1) непосредственное установление в законе в отношении каждого отдельного вида использования, перечня видов, с ним не совместимых; 2) определение критериев совместимости видов использования лесов. По мнению Е. М. Масловой и Н. М. Шепелевой, в ч. 2 ст. 25 Лесного кодекса следует закрепить, что один лесной участок может быть предоставлен для различных целей при условии, что виды лесопользования не являются взаимоисключающими, и установить критерии, в соответствии с которыми можно было бы оценить возможность совместного использования лесного участка [6. С. 67].

Наиболее предпочтительным является первый из названных вариантов, так как установление критериев приведет к возникновению возможности оценки совместимости видов лесопользования, что так или иначе породит разночтения и злоупотребления, в то время как первый вариант исключит подобные последствия. Кроме того, в случае, если залог не утрачен по причине прекращения договора аренды лесного участка (в том числе признания недействительным или незаключенным ввиду взаимоисключающего вида использования леса), реализация права аренды может быть затруднена, так как фактически арендатор по данному договору лишен возможности использовать его в соответствии с видом, установленным в договоре, по причине того, что другой лесопользователь его фактически использует способом, не позволяющим указанному арендатору извлекать из него полезные свойства.

Список литературы / References

1. **Санфилиппо Ч.** Курс римского частного права: Учебник / Пер. с итал. И. И. Маханькова; под общ. ред. Д. В. Дождева. М.: Норма, 2011. 464 с.
Sanfilippo, Ch. Kurs rimskogo chastnogo prava [The course of Roman private law: textbook]. Translate from Italian by I. I. Makhankov; ed. by D. V. Dozhdev. Moscow, Norma, 2011, 464 p. (in Russ.)
2. **Леус М. В.** История развития законодательства о договоре аренды земельного участка // Теория и практика общественного развития. 2016. № 5. С. 76–78.
Leus, M. V. Istoriya razvitiya zakonodatel'stva o dogovore arendy zemel'nogo uchastka [The history of development of the land lease agreement legislation]. *Theory and Practice of Social Development*, 2016, no. 5, p. 76–78. (in Russ.)
3. **Глибко О. Я.** Проблема двойной аренды земельных участков в законодательстве России // Российский юридический журнал. 2015. № 2. С. 80–87.
Glibko, O. Ya. Problema dvoynoi arendy zemel'nyh uchastkov v zakonodatel'stve Rossii [the problem of double lease of land in the legislation of Russia]. *Russian Juridical Journal*, 2015, no. 2, p. 80–87. (in Russ.)
4. **Шуплецова Ю. И.** Правовые проблемы реализации прав на лесные участки // Журнал российского права. 2016. № 12. С. 151–161.
Shupletsova, Yu. I. Pravovye problemy realizatsii prav na lesnye uchastki [Legal Problems of Realization of Rights on Forest Areas]. *Journal of Russian Law*, 2016, no. 12, p. 151–161. (in Russ.)
5. **Бевзенко Р. С.** Государственная регистрация сделок и последствия ее отсутствия: комментарий к ст. 164 и 165 ГК РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 5. С. 65–87.
Bevzenko, R. S. Gosudarstvennaya registratsiya sdelok i posledstviya ee otsutstviya: kommentarii k st. 164 i 165 GK RF [state Registration of Transactions and Consequences of Non-Complying with It: A Commentary to Articles 164 and 165 of the Civil Code of the Russian Federation]. *Economic Litigation Bulletin of the Russian Federation*, 2017, no. 5, p. 65–87. (in Russ.)

6. **Маслова Е. М., Шепелева Н. М.** К вопросу о «многоцелевом» использовании лесных участков // Бизнес, менеджмент и право. 2015. № 2. С. 64–67.
Maslova, E. M., Shepeleva, N. M. K voprosu o “mnogotselevom” ispol'zovanii lesnykh uchastkov [On the problem of multi-purpose use of the forest plots]. *Business, Management and Law*, 2015, no. 2, p. 64–67. (in Russ.)

Материал поступил в редколлегию

Received

21.12.2018

Сведения об авторе / Information about the Author

Кузьмин Роман Ростиславович, аспирант кафедры гражданского права и процесса юридического факультета, Институт государства и права Тюменского государственного университета (ул. Ленина, 38, г. Тюмень, 625003, Россия)

Roman R. Kuzmin, PhD student 2 courses of the Department of Civil Law and Procedure Law Faculty, Institute of State and Law, Tyumen State University (38 Lenin St., Tyumen, 625003, Russian Federation)

romich.rk86@mail.ru