



# ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65  
<http://13aas.arbitr.ru>

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

13 июля 2018 года

Дело №А56-8385/2018

Резолютивная часть постановления объявлена 11 июля 2018 года

Постановление изготовлено в полном объеме 13 июля 2018 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

в составе:

председательствующего Жиляевой Е.В.

судей Барминой И.Н., Тимухиной И.А.

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Смирновой Н. В.,

при участии:

от истца: не явился, извещен надлежащим образом;

от ответчика: 1) Козолуп И. А., по доверенности от 07.12.2017;

2) Козолуп И.А., по доверенности от 14.11.2017;

от третьего лица: не явилось, извещено надлежащим образом;

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-15503/2018) Министерства лесного хозяйства Кировской области на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.05.2018 по делу № А56-8385/2018

(судья Воробьева Ю.В.),

принятое по иску Министерства лесного хозяйства Кировской области к АО «Мураши Лес», АО «Мураши Лес Ресурс» о признании соглашения недействительной сделкой, применении последствий недействительности,

третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области,

### **установил:**

Министерство лесного хозяйства Кировской области (далее – Министерство) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к акционерному обществу "Мураши-Лес" (далее – АО "Мураши-Лес"), акционерному обществу "Мураши Лес Ресурс" (далее – АО "Мураши Лес Ресурс") о признании заключенного между ООО "Мураши-Лес" и АО "Мураши Лес Ресурс" соглашения от 12.05.2016 № 1 о передаче прав и обязанностей по договору аренды

лесного участка, находящегося в федеральной собственности, от 11.06.2008 № 21-26, регистрация которого произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области (далее – Росреестр) 09.08.2017, недействительной сделкой, а также о применении последствий недействительности данной сделки путем обяания АО "Мураши Лес Ресурс" вернуть АО "Мураши-Лес" объект недвижимости – лесной участок, переданный по договору аренды от 11.06.2008 № 21-26.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области (далее- Росреестр).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.05.2018 в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с принятым судебным актом, Министерство лесного хозяйства Кировской области обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит решение отменить, удовлетворить иск в полном объеме, ссылаясь на нарушение судом первой инстанции норм материального права.

В обоснование апелляционной жалобы ее податель указывает, что уступка прав произведена без согласия Министерства как арендодателя.

Апеллянт ссылается на подпункт "г" пункта 10 договора аренды лесного участка от 11.06.2008 № 21-26, по условиям которого арендатор имеет право только с письменного согласия арендодателя сдавать лесной участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по настоящему договору другим лицам. Таким образом, по мнению Министерства, соглашением сторон прямо предусмотрен запрет передачи арендатором права аренды земельного участка третьим лицам без письменного согласия арендодателя.

Податель жалобы считает ошибочными выводы суда первой инстанции о том, что в силу пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее- ЗК РФ) для передачи арендатором прав и обязанностей по договору аренды новому арендатору - достаточно уведомления собственника земельного участка.

Таким образом, истец полагает, что поскольку Министерство как арендодатель спорного лесного участка свое согласие на уступку арендатором - АО «Мураши-Лес» прав и обязанностей новому арендатору- АО "Мураши Лес Ресурс" не давало, вывод суда первой инстанции о действительности соглашения 12.05.2016 № 1 о переводе прав и обязанностей по договору аренды лесного участка от 11.06.2008 № 21-26 является неправомерным.

От АО "Мураши-Лес" и Росреестра в порядке статьи 262 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее- АПК РФ) поступили письменные отзывы на апелляционную жалобу, в котором ответчик и третье лицо полагают, что принятый судебный акт является законным и обоснованным, оснований для удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

В судебном заседании апелляционной инстанции представитель ответчиков возражал против удовлетворения апелляционной жалобы по доводам, изложенным в отзыве.

Истец и третье лицо, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, заявили ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие своих представителей.

В соответствии со статьями 123, 156 АПК РФ апелляционная жалоба рассмотрена в отсутствие представителей истца и третьего лица.

Законность и обоснованность судебного акта проверены в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела, между Департаментом лесного хозяйства Кировской области (арендодатель) и АО «Мураши-Лес» (арендатор) на основании распоряжения от 05.05.2008 № 90 «О приведение в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации договоров аренды участков лесного фонда» и протокола о результатах лесного конкурса от 25.05.2006 № 22-1 заключен договор аренды лесного участка, находящегося в федеральной собственности, от 11.06.2008 № 21-26 (далее – договор аренды лесного участка), по условиям которого во временное пользование арендатору передан лесной участок общей площадью 14 844 га, местоположение: Кировская область, Опваринский район, Опаринское лесничество, Мирное участковое лесничество, кварталы 66-69, 77-81; Шадринское участковое лесничество, кварталы 61-65, 76-78, 91-93, 101, 102, 111, 112, условный номер 43- 43-01/353/2008-123.

Лесной участок передан арендатору на основании акта приема-передачи от 11.06.2008.

В соответствии с пунктом 20 договора срок его действия установлен с даты его государственной регистрации по 29.06.2055.

Договор лесного участка зарегистрирован в установленном порядке 10.07.2008.

29.06.2015 Департамент лесного хозяйства Кировской области переименован в Министерство лесного хозяйства Кировской области, о чем в Единый государственный реестр юридических лиц внесена соответствующая запись.

В соответствии с пп. «г» пункта 10 договора арендатор имеет право с письменного согласия арендодателя сдавать лесной участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору другим лицам, отдавать право аренды в залог, вносить право аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Между АО «Мураши-Лес» и АО "Мураши Лес Ресурс" заключено соглашение от 12.05.2016 № 1 о переводе прав и обязанностей арендатора по договору от 11.06.2008 № 21-26, в результате которого арендатором по договору стало АО "Мураши Лес Ресурс". Указанное соглашение зарегистрировано в установленном порядке.

Считая, что соглашение от 12.05.2016 заключено в нарушение норм действующего законодательства, Министерство обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции пришел к выводу, что законодательство, действовавшее в момент заключения спорного соглашения, предусматривает безусловное право арендатора лесного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, по договору, заключенному на срок более чем пять, передать свои права по договору иному лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Суд первой инстанции применил к спорным правоотношениям положения части 4 статьи 71 Лесного кодекса Российской Федерации (далее - ЛК РФ) в редакции Федерального закона от 29.06.2015 N 206-ФЗ, согласно которой к договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ) и Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Суд первой инстанции признал, что в силу данной нормы к отношениям сторон по договору аренды лесного участка от 11.06.2008 № 21-26 подлежит применению часть 9 статьи 22 ЗК РФ, согласно которой при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Апелляционная инстанция не согласна с указанными выводами суда первой инстанции на основании следующего.

Пунктом 3 статьи 71 ЛК РФ в редакции, действовавшей до 01.10.2015, в том числе в момент заключения договора от 17.05.2010, было установлено, что к договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные ГК РФ, если иное не установлено ЛК РФ, то есть нормы ЗК РФ к договорам аренды лесных участков не подлежали применению.

Кроме того, в подпункте "г" пункта 10 договора аренды лесного участка от 11.06.2008 № 21-26 сторонами согласовано, что арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу с согласия арендодателя.

Суд первой инстанции признал, что с момента вступления в силу части 4 статьи 71 ЛК РФ в редакции Федерального закона от 29.06.2015 N 206-ФЗ к отношениям сторон по договору аренды лесного участка от 11.06.2008 № 21-26 подлежат применению императивные положения части 9 статьи 22 ЗК, а условия договора о необходимости получения согласия арендодателя на уступку прав арендатора другому лицу применяться не должны.

Между тем, в соответствии с пунктом 2 статьи 422 ГК РФ, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Федеральный закон от 29.06.2015 N 206-ФЗ, которым внесены изменения в часть 4 статьи 71 ЛК РФ, предусматривающие возможность применения к договорам аренды лесных участков норм ЗК РФ (в том числе части 9 статьи 22 ЗК), не содержит указаний о распространении его действия на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Следовательно, условия подпункта "г" пункта 10 договора аренды лесного участка от 11.06.2008 № 21-26 сохраняют силу.

Суд апелляционной инстанции, установив, что в соответствии с законодательством, действовавшим на момент заключения спорного договора аренды лесного участка, и условиями данного договора для передачи прав арендатора лесного участка требовалось согласие арендодателя, приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований Министерства.

При таких обстоятельствах дела, на основании пункта 4 части 1 статьи 270 АПК РФ решение суда подлежит отмене с принятием нового судебного акта.

По правилам статьи 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины по иску и апелляционной жалобе подлежат отнесению на ответчиков.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.05.2018 по делу № А56-8385/2018 отменить.

Принять новый судебный акт.

Исковое заявление Министерства лесного хозяйства Кировской области к акционерному обществу "Мураши-Лес", акционерному обществу "Мураши Лес Ресурс" удовлетворить.

Признать заключенное между акционерным обществом «Мураши-Лес» и акционерным обществом "Мураши Лес Ресурс" соглашение от 12.05.2016 № 1 о передаче прав и обязанностей по договору аренды лесного участка от 11.06.2008 № 21-26 недействительной сделкой, обязать АО "Мураши Лес Ресурс" возвратить АО "Мураши-Лес" объект недвижимости - лесной участок, переданный по договору аренды от 11.06.2008 № 21-26.

Взыскать с АО "Мураши Лес Ресурс" в доход федерального бюджета 3 000 рублей государственной пошлины по иску и 1 500 рублей за рассмотрение апелляционной жалобы.

Взыскать с АО "Мураши-Лес" в доход федерального бюджета 3 000 рублей государственной пошлины по иску и 1 500 рублей за рассмотрение апелляционной жалобы.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

Е.В. Жилиева

Судьи

И.Н. Бармина

И.А. Тимухина