



Арбитражный суд Республики Карелия

ул. Красноармейская, 24 а, г. Петрозаводск, 185910, тел./факс: (814-2) 790-590 / 790-625, E-mail: info@karelia.arbitr.ru
официальный сайт в сети Интернет: http://karelia.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Петрозаводск

Дело № А26-4236/2014

22 января 2015 года

Резолютивная часть решения объявлена 21 января 2015 года.

Полный текст решения изготовлен 22 января 2015 года.

Судья Арбитражного суда Республики Карелия Шалапаева И.В.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Рудомётовой А.И.,
рассмотрев в судебном заседании материалы дела по иску Министерство по
природопользованию и экологии Республики Карелия (ОГРН 1071001000828, ИНН
1001016090, место нахождения: 185035, г. Петрозаводск, ул. Андропова, д.2/24)
к обществу с ограниченной ответственностью "Сортавальское ЛПХ" (ОГРН
1127847542833, ИНН 1001263621, место нахождения: 185030, г. Петрозаводск, ул.
Машезерская, д.8 лит.А, пом. 7,8)

об изменении договора аренды №101-з от 29.12.2008 г. в части
третьи лица - Министерство природных ресурсов и экологии Российской
Федерации; открытое акционерное общество "Российский проектно-
изыскательский институт по проектированию лесохозяйственных предприятий и
природоохранных объектов"

при участии:

представителя истца Алешиной С.С. (доверенность от 17.12.14)

представителя ответчика Смирнова Г.В. (доверенность от 21.07.14)

установил: Министерство по природопользованию и экологии Республики Карелия
(далее – истец, Министерство) обратилось в Арбитражный суд Республики
Карелия с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Сортавальское
ЛПХ" (далее – ответчик, Общество) об изменении договора аренды №101-з от
29.12.2008 г. в части, а именно: исключении из договора аренды лесного участка
части лесного участка площадью 11140 га, расположенного в кварталах
№№21,31,47,48,57,63-71,93-100,106-111,137-141,143,145,149,155-169,171-186,187-
192,193-195,196-208 Ладожского лесничества (по лесоустройству) Ладожского
участкового лесничества Сортавальского лесничества (ранее территория
Сортавальского лесхоза), для создания национального природного парка
«Ладожские шхеры».

Основанием иска указано изменение по независящим от сторон причинам
существенных обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении
договора – создание на спорной территории национального парка и невозможность
ведения хозяйственной деятельности.

Иск обоснован ссылками на статьи 450, 451, 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 15 Федерального закона «Об особо охраняемых территориях» и поддержан представителем истца в судебном заседании.

Ответчик иск не признал. В отзыве на исковое заявление (л.д. 114-122) и в судебном заседании заявлены следующие возражения: требование истца направлено на изъятие из аренды ответчика части лесного участка, что влечет не изменение договора, а прекращение обязательств сторон в указанной части, однако истец просит изменить, а не расторгнуть договор; в соответствии со статьями 49, 95 ЗК РФ создание особо охраняемых природных территорий предусматривает процедуру изъятия земельных участков для государственных нужд у их владельцев с равноценным возмещением; при изменении договора равноценное возмещение не предполагается; истец не доказал наличие существенно изменившихся обстоятельств, поскольку решение о создании национального парка в определенных границах в установленном порядке не принято.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации (далее – Минприроды России), открытое акционерное общество «Российской проектно-изыскательский институт по проектированию лесохозяйственных предприятий и природоохранных объектов «Росгипролес» (далее - ОАО "Росгипролес").

В отзыве на исковое заявление (л.д.71-74) Минприроды России полагало невозможным изменение договора, при котором арендатору будет предоставлена в пользование только часть лесного участка, без предварительного проведения кадастрового учета выделенной части; считало, что в данном случае возможно расторжение договора аренды лесного участка от 18.12.2007 по основаниям, предусмотренным статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, поскольку на момент заключения договора аренды стороны не могли предвидеть или предусмотреть организацию национального парка «Ладожские Шхеры» и изменение правового режима земельных участков, являющихся объектом аренды.

Третьи лица, извещенные о времени и месте судебного заседания явку представителей не обеспечили. Дело рассмотрено в их отсутствие в порядке части 5 статьи 156 АПК РФ.

Заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

Между Министерством лесного комплекса Республики Карелия (арендодатель) и ЗАО «Комилесзаготпром» (арендатор) заключен договор аренды лесного участка от 29.12.08 (л.д. 12-31), по условиям которого в аренду ЗАО «Комилесзаготпром» в целях заготовки древесины передан лесной участок площадью 34 749 га в кварталах 1-208 Ладожского участкового лесничества, кварталах 152-157, 162-172, 178-188, 192-213, 247 Сортавальского участкового лесничества Сортавальского центрального лесничества.

Договор заключен на срок по 31 декабря 2031 года и зарегистрирован в установленном порядке (номер регистрации 10-10-07/017/2009-432 от 24.11.09).

В последующем в результате реорганизации арендодателем стало Министерство по природопользованию и экологии республики Карелия,

арендатором – ООО «Сортавальское ЛПХ», что отражено в дополнительных соглашениях от 30.05.12 (л.д.41) и от 28.11.13 (л.д.43-45).

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 23.05.2009 № 703-р «Об изменении перечня государственных природных заповедников и национальных парков, которые предусматривается организовать на территории Российской Федерации в 2001-2010 годах» на территории Республики Карелия запланирована организация национального парка «Ладожские шхеры». Создание в 2012 году национального парка «Ладожские шхеры» на территории Республики Карелия предусмотрено также Планом мероприятий по реализации Концепции развития системы особо охраняемых природных территорий федерального значения на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.12.2011 № 2322-р.

По заказу Минприроды России в 2009-2011 годах ОАО «Росгипролес» разработало эколого-экономическое обоснование создания национального парка «Ладожские шхеры», которое составлено в форме Отчёта о научно-исследовательской работе, утвержденного ОАО «Росгипролес» 25.11.11 (л.д.79-93). Отчет включает в себя, в том числе, обоснование границ и площади национального парка, а также проектируемые границы и функциональные зоны. На основании проведенной комплексной оценки сделан вывод об особой ценности проектируемой территории Северо-Западного Приладожья. В то же время отмечен ряд факторов, затрудняющих организацию на рассмотренной территории национального парка, в том числе, передача ряда лесных участков на этой территории в аренду лесопользователям в целях заготовки древесины. Как указано в отчёте, включение прибрежных и островных территорий в арендуемые лесные участки было обусловлено требованием, чтобы арендатор лесных участков проводил на них охрану от пожаров и незаконных рубок. Согласно эколого-экономическому обоснованию в границы национального парка «Ладожские шхеры» входит часть лесного участка, предоставленного ООО «Сортавальское ЛПХ» по договору аренды от 29.12.08, а именно кварталы №№21,31,47,48,57,63-71,93-100,106-111,137-141,143,145,149,155-169,171-186,187-192,193-195,196-208 Ладожского лесничества (по лесоустройству) Ладожского участкового лесничества Сортавальского лесничества.

Письмом от 18.12.13 (л.д.49) Минприроды России сообщило Министерству по природопользованию и экологии Республики Карелия, что наличие в границах проектируемого национального парка «Ладожские шхеры» лесных участков, предоставленных в аренду для заготовки древесины, исключает возможность его учреждения.

На основании изложенного, а также в целях сохранения уникального природного комплекса данной территории, Министерство письмом от 30.04.14 (л.д. 50-53) направило в адрес ответчика для подписания дополнительное соглашение к договору аренды лесного участка от 28.12.08, об исключении из объекта аренды части лесного участка, входящего в границы планируемой особо охраняемой природной территории. Поскольку соглашение арендатором не было подписано, Министерство обратилось в суд с настоящим иском.

Установленный статьей 452 ГК РФ досудебный порядок урегулирования спора соблюден.

В силу пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по

решению суда только при существенном нарушении договора одной из сторон либо в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или договором.

Согласно пункту 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения, 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.

Пунктом 4 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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 принятии решения суд учитывает следующее.

Согласно эколого-экономическому обоснованию в границы национального парка «Ладожские шхеры» входит часть лесного участка, предоставленного ООО «Сортавальское ЛПХ» по договору аренды от 28.12.08.

Статьей 2 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» национальные парки отнесены к особо охраняемым природным территориям.

Согласно подпункту «е» пункта 2 статьи 15 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» на территориях национальных парков запрещается любая деятельность, которая может нанести ущерб природным комплексам и объектам растительного и животного мира, культурно-историческим объектам и которая противоречит целям и задачам национального парка, в том числе заготовка древесины (за исключением заготовки гражданами древесины для собственных нужд), заготовка живицы, промысловая охота, промышленное рыболовство и прибрежное рыболовство, заготовка пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов (пищевых лесных ресурсов), других недревесных лесных ресурсов (за исключением заготовки гражданами таких ресурсов для собственных нужд), деятельность, влекущая за собой нарушение условий обитания объектов растительного и животного мира, сбор биологических коллекций, интродукция живых организмов в целях их акклиматизации.

Соответственно, включение спорных лесных участков в границы национального парка и установление особого правового режима охраны исключают возможность осуществления на них предусмотренной договором аренды деятельности.

Довод ответчика о несоблюдении процедуры изъятия земель судом не принимается, учитывая, что истец в силу части 5 статьи 95 Земельного кодекса Российской Федерации не обладает полномочиями по изъятию земель, но как сторона договора аренды вправе требовать его изменения, в том числе, в связи с существенным изменением обстоятельств.

Согласно статье 14 ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» национальные парки учреждаются постановлением Правительства Российской Федерации, принимаемым на основании представления органов государственной

власти субъектов Российской Федерации и федерального органа исполнительной власти в области охраны окружающей среды.

Министерством не оспаривается, что федеральным органом государственной власти еще не принято решение о создании национального парка "Ладожские шхеры" в определенных границах на уровне нормативного правового акта. Следовательно, доказательства того, что часть спорного земельного участка в установленном законом порядке уже входит в состав земель особо охраняемых природных территорий суду не представлено. Вместе с тем границы национального парка, в том числе и в отношении спорного участка, обоснованы и зафиксированы в экспертном заключении, подготовленном ОАО "Росгипролес" (эколого-экономическое обоснование). Акт о создании национального парка, утверждение положения о его функционировании возможно только после проведения экологической экспертизы материалов обоснования создания национального парка (эколого-экономическое обоснование). Экологическая экспертиза, в свою очередь, проводится на соответствие материалов обоснования федеральному законодательству, в том числе, [ФЗ](#) "Об особо охраняемых природных территориях" от 14.03.1995 г. N 33-ФЗ. В настоящий момент материалы обоснования создания национального парка не соответствуют Федеральному [закону](#) от 14.03.1995 г. N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях", поскольку в соответствии с [частью 2 статьи 15](#) Закона на территориях национальных парков запрещается любая деятельность, которая может нанести ущерб природным комплексам и объектам растительного и животного мира, культурно-историческим объектам и которая противоречит целям и задачам национального парка, в том числе заготовка древесины. Данный факт повлечет за собой заведомо отрицательное заключение экспертизы.

Суд полагает, что организация национального парка «Ладожские шхеры», предусмотренная распоряжением Правительства Российской Федерации от 23.05.2009 № 703-р и Планом мероприятий на территории Республики Карелия Концепции развития системы особо охраняемых природных территорий федерального значения на период до 2020 года, является существенным обстоятельством, при существовании которого на момент заключения договора договор был бы заключен на других условиях.

Согласно пункту 2 статьи 451 ГК РФ если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным [пунктом 4](#) настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) 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 и условиям оборота;

3) 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;

4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Как следует из преамбулы договора, договор аренды лесного участка был заключен по результатам лесного конкурса от 08.11.06, позднее был приведен в соответствие с новым Лесным кодексом Российской Федерации.

При заключении договора аренды лесного участка стороны исходили из того, что использование лесного участка в целях заготовки древесины соответствует интересам сторон договора, одной из которых являлся уполномоченный публичным собственником - Российской Федерацией - государственный орган управления лесным хозяйством, соответствует публичным интересам и не препятствует правам иных лиц на пользование лесами, а также не препятствует реализации права граждан на благоприятную окружающую среду, гарантированного статьей 42 Конституции Российской Федерации. Ни на момент проведения торгов в 2006 году, ни на момент заключения договора аренды от 08.12.02.2006, ни на дату переоформления договора аренды в 2008 году на территории Республики Карелия не планировалась организация национального парка «Ладожские шхеры». Изменения в части включения в Перечень государственных природных заповедников и национальных парков, рекомендованных для организации на территории Российской Федерации в 2001-2010 гг. национального парка «Ладожские шхеры» были внесены только в мае 2009 года.

Сохранение договора аренды лесного участка от 28.12.08 в первоначальной редакции нарушает соотношение интересов сторон и может повлечь нарушение прав неопределенного круга лиц - граждан Российской Федерации, а также может нанести ущерб природным комплексам, объектам растительного и животного мира, находящимся в федеральной собственности. В эколого-экономическом обосновании для образования национального парка «Ладожские шхеры», сделаны выводы об особой ценности проектируемой территории Северо-Западного Приладожья и особо подчеркнуто об уникальности шхерного ландшафта, редчайших геологических обнажений, высоком биологическом разнообразии, в том числе представленность большого количества видов растений и животных, внесенных в Красные книги МСОП, России, Карелии, Восточной Фенноскандии, ценные историко-культурные объекты.

В рассматриваемом случае суд также учитывает, что согласно эколого-экономическому обоснованию, в частности разделу «Потери, связанные с прекращением заготовки древесины», ведение лесного хозяйства на территории парка осложнено большой крутизной склонов и сильной пересеченностью рельефа. Так как на всей территории проектируемого национального парка запрещены сплошные рубки леса, допускаются только выборочные рубки и прочие рубки, доля доступных для рубки лесов невелика, это делает их эксплуатацию экономически маловыгодной. Материальные потери лесопользователей носят условный характер, так как потребность в лесном фонде основных лесозаготовительных предприятий удовлетворяется полностью за счет арендованных ресурсов, расположенных за пределами планируемой территории парка. Это обстоятельство не оспорено ответчиком. Следовательно, расторжение

договора повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Из существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона (Министерство). Суд признает наличие всех условий, перечисленных в пункте 2 статьи 451 ГК РФ и вносит изменения в договор.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ госпошлина подлежит взысканию с ответчика.

Руководствуясь статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

1. Иск удовлетворить.
2. Внести изменения в договор аренды лесного участка №101-з от 29.12.08(номер государственной регистрации 10-10-07/018/2008-223), заключенный между Министерством по природопользованию и экологии Республики Карелия и обществом с ограниченной ответственностью «Сортавальское ЛПХ», исключив из договора аренды часть лесного участка площадью 11 140 га, расположенного в кварталах №№ 21,31,47,58,57,63-71,93-100,106-111,137-141,143,145,149,155-169,171-186,187-192,193-195,196-208 Ладожского лесничества (по лесоустройству) Ладожского участкового лесничества Сортавальского лесничества (ранее территория Сортавальского лесхоза), для создания национального природного парка «Ладожские шхеры».
3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Сортавальское ЛПХ" (ОГРН: 1127847542833, ИНН: 1001263621) в бюджет Российской Федерации 4000 руб. госпошлины.
4. Решение может быть обжаловано:
 - в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня изготовления полного текста решения в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (191015, г.Санкт-Петербург, Суворовский проспект 65);
 - в кассационном порядке в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу – в Арбитражный суд Северо-Западного округа (190000, г.Санкт-Петербург, ул. Якубовича,4) при условии, что данное решение было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражный суд апелляционной и кассационной инстанций через Арбитражный суд Республики Карелия.

Судья

Шалапаева И.В.