

**Плахотнік Д.В.**  
*студент,*  
*Національний юридичний університет*  
*імені Ярослава Мудрого*

## **ЩОДО МОЖЛИВОСТІ ОПОСЕРЕДКУВАННЯ ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ПРАВА ПЕРЕДАВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ У ЗАСТАВУ**

Згідно з ч. 1 ст. 13 ЗУ «Про оренду землі» договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [1]. Таким чином, договір оренди землі опосередковує лише дві правомочності власника (володіння та користування). Актуальним є питання щодо можливості опосередкування договором оренди права на передачу земельної ділянки у заставу. Прямої заборони на це в Земельному кодексі, ЗУ «Про оренду землі» та інших законах не передбачено. У ч. 2 ст. 6 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) зазначено, що сторони мають право врегулювати у договорі, який передбачений актами цивільного законодавства, свої відносини, які не врегульовані цими актами [3]. Виходячи з цих положень, сторони мають можливість врегулювати у договорі оренди землі свої відносини щодо опосередкування права на передачу земельної ділянки у заставу.

Проте, право передачі майна у заставу за своєю природою є елементом правомочності розпорядження, тобто, визначення юридичної долі майна. Договором, який може опосередковувати зазначене право є договір управління майном.

Зокрема, ч. 1 ст. 1037 ЦК передбачає, що управитель управляє майном відповідно до умов договору. Управитель може відчужувати майно, передане в управління, укладати щодо нього договір застави лише за згодою установника управління [3].

Згідно з ч. 2 ст. 628 ЦК сторони мають право укласти договір, в якому містяться елементи різних договорів (змішаний договір). До відносин сторін у змішаному договорі застосовуються у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору [3]. Отже, у випадку, якщо договором оренди землі буде передбачено право орендаря передавати земельну ділянку у заставу, то цей договір буде мати ознаки змішаного. Проте, виникає питання щодо можливості існування такого договору.

На законодавчому рівні прямої вказівки на це не закріплено, на відміну від інших договорів. Так, згідно з ч. 1 ст. 958 ЦК якщо товарний склад має право розпоряджатися речами, визначеними родовими ознаками, до відносин сторін застосовуються положення про договір позики, а час та місце повернення товарів визначаються загальними положеннями про зберігання [3].

Однак, ч. 2 ст. 14 ЗУ «Про оренду землі» передбачає, що типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України (далі – КМУ) [1]. Так, постановою КМУ від 3 березня 2004 року N 220 затверджено Типовий договір оренди землі. У випадку, якщо на законодавчому рівні передбачається типова форма договору, то сторони не мають права виходити за її межі. Таким чином, при укладенні договору оренди землі обмежується принцип свободи формування умов договору для сторін, який передбачено у ст. 628 ЦК.

Якщо проаналізувати положення Типового договору оренди землі, що затверджений постановою КМУ, то можна зробити висновок, що він також прямої заборони на можливість опосередкування права на передачу земельної ділянки у заставу договором оренди землі не містить. Хоча, у розділі «Інші права та обов'язки сторін» закріплено, що останні визначаються відповідно до ЗУ «Про оренду землі» [2]. Останній же не містить такого права орендаря як передача земельної ділянки у заставу.

З огляду на це, можна зробити висновок про неможливість опосередкування договором оренди землі зазначено права. Отже, у випадку, якщо сторони передбачають у договорі право орендаря передавати земельну ділянку у заставу, то таке положення не буде мати юридичної сили.

#### **Список використаних джерел:**

1. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 року (зі змінами і допов.) // Відомості Верховної Ради України. – 1998 – № 46-47. – Ст. 280.
2. Про затвердження Типового договору оренди землі. Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 року № 220.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року (зі змінами і допов.) // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.