

УДК 349.41

СВОБОДА ВИБОРУ ВИДУ ДОГОВОРУ У ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВІ

Шевченко В.В.

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

Стаття присвячена розгляду питань вибору виду договору, що укладають контрагенти у земельному праві, зокрема питанню можливості укладання змішаних договорів у земельному праві та можливості укладання різних договорів органів державної влади та місцевого самоврядування. Вирішивши укласти договір, контрагент розраховує на певний правовий результат, який прямо залежить від виду договору, який він обере. За загальним правилом, учасники договірних відносин вільні обирати будь-який договір, який вони бажають укласти. В цьому проявляється свобода вибору виду договору. Свобода вибору виду договору також залежить від систематизації договорів у законодавстві.

Ключові слова: свобода вибору виду договору в земельному праві, договір, угода, договір купівлі-продажу земельної ділянки, договір оренди земельної ділянки, змішаний договір.

Постановка проблеми. У недалекому минулому земля визнавалася виключною державною власністю. Це означало, що вона не могла перебувати у приватній чи колективній власності, що логічно зумовлювало існування принципу невідчужуваності землі. Обмежувалися і правочини щодо передачі земельних ділянок у користування. З огляду на це, не було потреби у глибокому дослідженні договірних відносин у земельному праві, зокрема, засад реалізації у ньому принципу свободи договору. Однак сьогодні ринок земель в Україні поступово формується на принципах ринкової економіки, що в свою чергу відбивається на законодавчому регулюванні договірних відносин з приводу земельних ділянок. Тому важливим є розроблення наукової концепції вдосконалення українського законодавства для того, щоб прискорити та полегшити цей шлях.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанню свободи договору у юридичній літературі присвячено чимало робіт. Найбільш ґрунтовні, на наш погляд, дослідження цього питання зробили Луць А.В. у кандидатській дисертації «Свобода договору у цивільному праві» (2001 р.), Боднар Т.В. «Виконання договірних зобов'язань у цивільному праві» (2005 р.), Бервено С.М. у монографії «Проблеми договірного права України» (2006 р.), Горев В.О. у кандидатській дисертації «Свобода договору як загальна засада цивільного законодавства України» (2007 р.). Частково у юридичній літературі тему свободи договору розглядали Дзера О.В., Кузнецова Н.С., Майданик Р.А., Лукова Н.Г., Терніков Є.І. та інші.

Загальними проблемами вважаємо слабку розробленість українськими вченими питань, пов'язаних із реалізацією принципу свободи договору у земельному праві України, спеціального дослідження не проводилося, що зумовлює необхідність наукового аналізу.

Мета статті. Головною метою цієї роботи є дослідження реалізації принципу свободи договору в земельному праві України, зокрема питань можливості укладання змішаних договорів у земельному праві та можливості укладання різних договорів органів державної влади та місцевого самоврядування.

Виклад основного матеріалу. Одним із способів обмеження свободи договору як у цивільному так і у земельному праві є обмеження свободи вибору виду договору. Вирішивши укласти до-

говір, контрагент розраховує на певний правовий результат, який прямо залежить від виду договору, який він обере. За загальним правилом, учасники договірних відносин вільні обирати будь-який договір, який вони бажають укласти. В цьому проявляється свобода вибору виду договору. Основи свободи вибору договору закладені Конституцією України та конкретизовані цивільним законодавством, однак у земельному праві вони мають певні особливості. Зокрема, ч. 1 ст. 6 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) передбачає, що сторони мають право укласти договір, який не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає загальним засадам цивільного законодавства. З огляду на те, що положення ЦКУ про договір діють і відносно договорів із земельними ділянками, можна говорити про те, що прояви свободи вибору виду договору у земельному праві та цивільному праві мають однакову основу [1].

Питанню цивільно-правових договорів у земельному праві присвячена ст. 131 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ). Відповідно до цієї статті громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. У ст. 81 та 82 ЗКУ таке право передбачено і за іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами, однак із обмеженням щодо категорії земельної ділянки як предмету договору [2].

Слід зазначити, що у ЗКУ законодавець використовує поняття «угода», а не «правочин». Однак дана розбіжність є лише термінологічною і обумовлена використанням термінології, яка була властива попередньому ЦКУ, що діяв на момент прийняття чинного ЗКУ.

Положення ЦКУ встановлює, що свобода вибору виду договору надає контрагентам можливість вільно обрати договір, передбачений законодавством, та укласти змішаний договір із елементами різних договорів або договір, не передбачений цивільним законодавством. Однак постає запитання, чи можна у земельних договірних відносинах укласти змішаний договір чи договір, що не передбачений цивільним законодавством. Відповідь на це запитання ґрунтується на тому, що до відносин, що виникають на основі змішаних договорів, застосовуються положен-

ня цивільного законодавства про договори, які є елементами змішаного договору. Тобто за таких умов сторони фактично не відступають від положень цивільного законодавства, а лише змішують положення про певні види договорів, зберігаючи природу цивільного договору. Тому, на нашу думку, сторони можуть врегулювати земельні відносини обравши змішаний договір. При цьому варто зазначити, що мова йде про не публічних суб'єктів, які в силу ст. 19 Конституції України обмежені у прийнятті подібних рішень.

Щодо можливості укласти договір щодо земельної ділянки, який прямо не передбачений актами цивільного законодавства, то вважаємо, що до подібних правовідносин застосовується ст. 6 Цивільного кодексу України, яка передбачає можливість укладання договорів, прямо не передбачених актами цивільного законодавства, за умови їхньої відповідності загальним засадам цивільного законодавства, вимогам розумності та справедливості та звичаям ділового обороту. Із цього приводу Є.І. Терніков слушно зауважив, що укладання таких договорів є результатом автономної правотворчості сторін, що здійснюється на засадах аналогії закону та аналогії права [3, с. 255]. Тобто такий договір по своїй суті є цивільно-правовим, оскільки буде відповідати та ґрунтуватись на загальних засадах цивільного законодавства та регулювати особисті немайнові та майнові відносини (цивільні відносини), засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників цивільного обороту.

Свобода вибору виду договору залежить від систематизації договорів у законодавстві. Основною підставою систематизації договорів у ЦКУ є правова мета, тобто правовий результат, який досягається при укладанні певного виду договору.

У ЗКУ не передбачено вичерпного переліку цивільно-правових угод, які можуть укладати контрагенти. Оскільки Цивільний кодекс України визначає земельну ділянку як нерухомість, то можна говорити, що до угод, за якими здійснюється перехід права власності на земельну ділянку, відносяться купівля-продаж, міна, дарування, рента, спадкування, довічне утримання, іпотечний договір тощо. Із прийняттям нового Цивільного кодексу України та внесення змін до Земельного кодексу до правочинів, за якими виникає право користування земельною ділянкою належать також договір оренди землі, договір про встановлення земельного сервітуту, емфітевзису чи суперфіцію. Кожен із зазначених договорів має свої особливості у суб'єктному складі, у порядку його укладання, та правах і обов'язках, що вони породжують.

Свобода визначення виду договору обмежується саме тим колом прав та обов'язків, які сторони воліють взяти на себе. Визначальним критерієм, виходячи з якого здійснюється вибір виду майбутнього договору, є юридична мета сторін, тобто їхнє спільне бажання настання певних наслідків від укладення договору. Таке бажання сторін, а отже, і юридична мета договору, є своєрідним спільним знаменником, окресленим у результаті узгодження першовихідних інтересів сторін.

Умовно договори із земельними ділянками можна поділити на ті, що спрямовані на пере-

дачу прав власності на відчуження земельної ділянки та договори, що спрямовані на передачу окремих повноважень власника земельної ділянки [4, с. 233]. Тобто сторони, досягнувши домовленості щодо наслідків правочину, повинні вибрати саме той правочин, який передбачає такі наслідки. Інколи сторони умисно вдаються до вибору певного неналежного договору для досягнення бажаного правового результату. Наприклад, сторони можуть укласти договір дарування земельної ділянки, але фактично із здійсненням на користь дарувальника певних дій. В такому випадку цей договір буде визнано удаваним, і до нього будуть застосовані наслідки того правочину, який сторони фактично здійснили, тобто купівлі-продажу, що буде проявом обмеження свободи вибору виду договору. Це пов'язано з тим, що ч. 5 ст. 203 ЦК України містить імперативний припис, згідно з яким однією з умов дійсності договору є те, що договір має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, обумовлених ним. У контексті свободи вибору договору це означає, що учасники цивільних відносин мають обирати для укладення вид договору, спрямований на створення саме того юридичного результату, настання якого вони насправді бажають [1].

У зв'язку із особливістю предмету регулювання земельне законодавство встановлює певні обмеження у виборі виду договору. Причому такі обмеження не зумовлені тим правовим результатом, досягнення якого бажають сторони, а, навпаки, диктують контрагентам обов'язковий правовий результат, вказуючи безпосередньо на вид договору, який контрагенти повинні укласти.

Перш за все, особливим правовим статусом наділені органи державної влади та місцевого самоврядування. У Конституції України правовий статус цих суб'єктів визначений в ст. 19, яка закріплює, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України [5]. Тобто на конституційному рівні закріплено, що органи державної влади обмежені у виборі правової поведінки повноваженнями, що встановлюються Конституцією та законами України. Такі повноваження щодо укладання договорів із земельними ділянками закріплені в ЗКУ, зокрема щодо продажу земельних ділянок на конкурсних засадах тощо [2].

Так, законодавством обмежена свобода вибору органами державної влади чи місцевого самоврядування виду договору про перехід права власності на земельну ділянку. У науково-практичних коментарях часто можна зустріти думку про те, що земельні ділянки із земель державної і комунальної власності можуть переходити у власність фізичних та юридичних осіб лише на підставі договорів купівлі-продажу [6, с. 405]. Однак до договорів, які уповноваженні укладати відповідні органи, варто також додати договір міни земельної ділянки, оскільки відповідно до ч. 1 ст. 12 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» у разі надання особі у власність земельної ділянки (замість

відчужуваної) чи іншого майна замість викупленого може укладатися договір міни [7]. Також, як вірно зазначає А.М. Мірошніченко, існує ще один договір, що уповноважені укладати органи виконавчої влади чи місцевого самоврядування. Мова йде про угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Так, однією із підстав припинення права власності на земельну ділянку є добровільна відмова власника від права на земельну ділянку. В такому випадку власник земельної ділянки подає заяву до відповідного органу про припинення права власності. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Цей договір за своєю природою є договором дарування земельної ділянки [8, с. 197]. Із всього зазначеного можна дійти до висновку, що договір купівлі-продажу земельної ділянки, договір міни земельної ділянки і договір дарування, однак лише на користь держави та територіальних громад, складають вичерпний перелік видів договорів щодо земельних ділянок, що уповноважені укладати органи державної влади чи місцевого самоврядування. На нашу думку, такі обмеження не є виправданими та не відповідають сьогоденним умовам розвитку суспільних потреб. Варто задуматись над тим, що розширити перелік угод, що можуть укладати органи державної влади та місцевого самоврядування.

Обмеження свободи вибору договору також пов'язані із правосуб'єктністю деяких учасників договірних відносин. Зокрема, це пов'язано із заборонаю таких суб'єктів набувати у власність певні категорії земельних ділянок. Загальним положенням з цього приводу є ч. 3 ст. 145 ЗКУ, відповідно до якої особа, до якої переходить право власності на земельну ділянку і яка не може набути право власності на землю, має право отримати її в оренду. Ця норма була конкретизована зокрема у ч. 2 ст. 35 ЗКУ, відповідно до якої іноземці та особи без громадянства можуть мати земельні ділянки для колективного садівництва на умовах оренди [2]. Іноземні юридичні особи із цього переліку можуть мати на умовах оренди лише земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. Зі змісту цих положень може скластися враження, що відповідні особи можуть укладати лише договори оренди земельних ділянок, які не можуть належати їм на праві власності. Втім, таке враження помилкове. Будь-який суб'єкт без спеціального уповноваження (дозволу) може отримувати земельні ділянки не лише в оренду, а і на інших правових титулах (емфітевзис, суперфіцій, сервітут, необмежене коло зобов'язальних прав щодо використання земельних ділянок). Регулювання створюється не шляхом встановлення дозволів, а, навпаки, шляхом позитивного встановлення обмежень та заборон. Таким чином, наведені вище норми лише забороняють укладати договори, спрямовані на набуття певних земельних ділянок у власність.

Крім того із змісту ст.34 ЗКУ, землі для сінокосіння та випасання худоби можуть набуватись лише на умовах оренди, тобто лише шляхом укладання договору оренди землі. Із тлумачення

статті випливає, що єдиним правовим титулом є лише користування земельною ділянкою на праві оренди. Таке тлумачення цієї норми є домінуючим у суспільстві, однак варто зазначити, що воно не є доцільним, оскільки штучно перешкоджає громадянам набувати відповідні землі у приватну власність. Можливо, коли законодавець встановлював відповідне обмеження, він керувався мотивом загального доступу до використання зазначених земельних ділянок, однак, на мою думку, на сьогоднішній день воно втратило актуальність, і слугує механізмом для маніпуляцій.

Певні земельні ділянки державної та комунальної власності не можуть передаватися у приватну власність. У такому випадку всі суб'єкти, які бажатимуть ними користуватись, можуть це здійснити на умовах користування, що також обмежує їх у виборі договору, яким оформити таке користування. Зокрема, ч. 4 ст. 59 ЗКУ встановлює, що громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту [2]. Тобто громадяни та юридичні особи знову ж таки обмежені можливістю вибрати лише договір про користування відповідними об'єктами у зв'язку із прямою вказівкою закону.

Як вже було зазначено, обмеження свободи волевиявлення особи на вступ у договірні відносини можуть зобов'язати особу вступити у договірні відносини без її волі. Крім того, законодавець може одразу визначити, який договір повинні укласти особи. В такому випадку обмеження вільного волевиявлення на вступ у договірні відносини одночасно є обмеженням вибору виду договору. Так, Р.Б. Шишка вірно зазначає, що суб'єкт цивільного права не може обирати вид договору, якщо він не має свободи на вибір варіантів своєї поведінки в укладенні чи ухиленні від укладення договору [9, с. 47]. Такі випадки характерні і для земельного права. Як приклад, можна навести набуття у власність земельної ділянки іноземцем. Ч. 5 ст. 120 Земельного кодексу України встановлює, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду фізичними або юридичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований жилий будинок, будівля або споруда, на умовах оренди. В даному випадку власник земельної ділянки обмежується не лише у волевиявленні на вступ у договірні відносини (користування земельною ділянкою, замість власності) за вказівкою закону, а й обмежується у виборі правового титулу та договору, за яким до нового власника будівлі (споруди)

перейде земельна ділянка. Обмеження волевиявлення на вступ у договірні відносини здійснюється одночасно із обмеженням свободи вибору виду договору, який буде укладений.

Законодавець, обмежуючи таким способом свободу вибору виду договору, не завжди встановлював конкретний вид договору, який можуть укладати учасники договірних відносин. Зокрема, така ситуація склалася при переході права на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю чи споруду. У ч. 2 ст. 120 ЗКУ в редакції від 25.10.2001 було передбачено перехід права користування земельною ділянкою до нового власника житлового будинку (будівлі, споруди), розташованого на цій земельній ділянці, на підставі договору оренди. Однак пізніше, з 20.06.2007 року, законодавець виключив зі змісту ч. 1 ст. 120 ЗК умову про договір оренди як єдину підставу права користування земельною ділянкою, на якій знаходиться житловий будинок, будівля чи споруда [2]. Вищий господарський суд України тлумачив цю зміну таким чином: право власника нерухомого майна користуватися земельною ділянкою, на якій знаходиться це майно, може ґрунтуватися й на інших підставах, ніж договір оренди земельної ділянки. Як відомо, право користування земельною ділянкою, крім договору оренди, може ґрунтуватися на договорах про встановлення сервітуту, емфітевзису чи суперфіцію та на праві постійного користування. При цьому у своїй правовій позиції суд вказав саме на договір про встановлення суперфіцію як підставу для виникнення права користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля, будинок чи споруда, оскільки суперфіцій можна встановлювати на невизначений строк та є відчужуваним правом, що відповідає умовам ст. 120 ЗКУ про перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю чи споруду. Вищий господарський суд України тлумачив цю зміну таким чином: право власника нерухомого майна користуватися земельною ділянкою, на якій знаходиться це майно, може ґрунтуватися й на інших підставах, ніж договір оренди земельної ділянки, що безумовно є кращою редакцією норми, оскільки не обмежувала свободу контрагентів договором оренди та його умовами [10].

Як ми вже зазначали, свободи вибору виду договору обмежується тим правовим результатом, якого бажають досягнути сторони. В контексті земельних правовідносин слід частково говорити про правовий титул, на основі якого буде використовуватися земельна ділянка. Тобто сторони можуть визначити, чи вони бажають здійснювати лише право володіння і користування чи володіти всією тріадою повноважень, що складають право власності. Якщо умовно говорити, то таке обмеження є «менш жорстким» порівняно із таким обмеженням вибору свободи договору, яке закріплено у перехідних положеннях до ЗКУ, зокрема мораторієм на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Як відомо, особа може використовувати земельну ділянку на підставі права власності та різних титулів права землекористування, включаючи право постійного користування земельною ділянкою. Право постійного користування визначається як право володіння і користування земельною ділянкою, яка

перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку [2].

Відповідно до чинного ЗКУ право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності може належати лише підприємствам, установам та організаціям, що належать до державної та комунальної власності; громадським організаціям інвалідів України, їх підприємствам (об'єднанням), установам та організаціям; релігійним організаціям України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; публічним акціонерним товариством залізничного транспорту загального користування. Однак за попереднім Земельним кодексом України 1990 року право постійного користування земельними ділянками державної та комунальної власності надавалось і громадянам та юридичним особам [11]. З огляду на зазначене законодавець, приймаючи новий Земельний кодекс, закріпив у Перехідних положеннях п.6, відповідно до якого громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2008 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них. Однак питання виникнення права оренди повинно вирішуватися за волевиявленням користувача земельної ділянки. У цьому випадку явно обмежується свобода вибору виду договору, оскільки громадянам та юридичним особам в імперативному порядку доведеться укласти саме договір оренди землі із органами державної влади чи місцевого самоврядування.

Питання щодо обов'язковості переоформлення права постійного користування землею стало предметом розгляду в Конституційному Суді України. При розгляді цього питання були заслухані позиції науковців провідних вищих навчальних закладів країни, які наполягали на позиції, що відповідна норма звужує зміст та обсяг існуючих права громадян на землю всупереч ст. 22 Конституції України. Конституційний суд України визнав відповідне положення неконституційним та ухвалив, що громадяни й юридичні особи, які мають право постійного користування землею, є законними землекористувачами і можуть використовувати ці ділянки на такому правовому титулі до того часу, доки не буде проведена добровільна зміна юридичного титулу використання землі [12].

Висновки і пропозиції. Отже, виходячи із вище сказаного, слід зазначити, що свобода вибору контрагентами виду договору впливає із сутності договірних відносин як таких, що спрямовані на досягнення певного правового результату. Питанню цивільно-правових договорів у земельному праві присвячена ст. 131 ЗКУ. Відповідно до цієї статті громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. У ст. 81 та 82 ЗКУ таке право передбачено і за іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами, однак із обмеженням

щодо категорії земельної ділянки як предмету договору [2].

У земельному праві обмеження цієї свободи випливають із правового режиму землі як специфічного об'єкта правового регулювання, що перебуває під особливою охороною держави. З урахуванням поширення дії принципу свободи договору на земельні відносини можливість укладення змішаного договору є цілком обґрунтованою. Щодо вибору виду договору, однією зі сторін за яким є орган державної влади чи місцевого самоврядування, очевидно є наявність обмежень, що випливають з їх компетенції у сфері розпорядження землями державної та

комунальної власності. Однак тим не менш обмежене коло договорів у сфері земельних відносин, що можуть укладатись даними органами, не відповідає вимогам часу з огляду на стрімкий розвиток ринкових відносин, у яких держава та територіальна громада також приймає активну участь. Для того, щоб відповідна можливість органів державної влади та місцевого самоврядування укладати будь-які договори із земельними ділянками не слугувала особистим мотивам представників цих органів, варто передбачити обов'язок відчуження земельних ділянок на конкурсних засадах, що ускладнює застосування будь-яких корупційних схем.

Список літератури:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768–III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
3. Терніков Є. І. Свобода договору та її обмеження в цивільному праві України // Терніков Є. І. / Наукові праці МАУП – 2010. – № 3(26) – С. 254–258.
4. Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. – Вид. 2, перероб. і доп. – К.: Істина, 2009. – 600 с.
5. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
6. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. В. І. Семчика. – К.: Видавничий Дім «ІнЮре», 2003. – 676 с.
7. Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17.11.2009 року № 1559–VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 1. – Ст. 2/
8. Мірошніченко А. М. Земельне право України. Навчальний посібник. – К.: Алерта, ЦУЛ, 2011. – 678 с.
9. Цивільне право України: Курс лекцій: У 6-ти т. – Т. 5. – Кн. 2: Договірне право: Ч. 1. Загальні положення та договори на передачу майна у власність / Р. Б. Шишка (керівник авт. кол.), Є. О. Мічурин та ін.; За ред. Р. Б. Шишки. – Харків: Еспада, 2006. – 336 с.
10. Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 року № 6 // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11>
11. Земельний кодекс України від 18 грудня 1990 р. в редакції Закону України від 13 березня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 25. – Ст. 354.
12. Рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005 у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень ст. 92, п. 6 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України (справа про постійне користування земельними ділянками) // Голос України. – 2005. – № 194. – 14 жовтня.

Шевченко В.В.

Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко

СВОБОДА ВЫБОРА ВИДА ДОГОВОРА В ЗЕМЕЛЬНОМ ПРАВЕ

Аннотация

Статья посвящена рассмотрению вопросов выбора вида договора, которые заключают контрагенты в земельном праве, в частности вопросу возможности заключения смешанных договоров в земельном праве и возможности заключения различных договоров органами государственной власти и местного самоуправления. Решив заключить договор, контрагент рассчитывает на определенный правовой результат, который напрямую зависит от вида договора, который он выберет. По общему правилу, участники договорных отношений вольны выбирать любой договор, который они желают заключить. В этом проявляется свобода выбора вида договора. Свобода выбора вида договора также зависит от систематизации договоров в законодательстве.

Ключевые слова: свобода выбора вида договора в земельном праве, договор, соглашение, договор купли-продажи земельного участка, договор аренды земельного участка, смешанный договор.

Shevchenko V.V.

Kyiv National University named after Taras Shevchenko

FREEDOM OF CHOICE OF THE TYPE OF CONTRACT IN THE LAND LAW

Summary

Article devoted to the choice of the type of contract that the contractors placed in the land law, in particular the issue of the possibility of concluding mixed agreements in land law and the possibility of concluding various agreements of state and local government. Having decided to conclude an agreement counterparty relies on certain legal result, which depends on the type of contract that he will choose. As a general rule, members of treaty relations are free to choose any contract which they wish to conclude. This manifests the freedom to choose the type of contract. Freedom of choice depends on the type of contract agreements in the systematization of legislation.

Keywords: freedom of choice of the type of contract in the land law, contract, agreement, contract of sale of land, lease of land, mixed agreement.