

КОНЦЕПТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ТЕОРІЇ ПРАВА

УДК 347.453

М. В. МОРОЗ,

кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права №2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого;

О. В. МОРОЗ,

кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права та процесу Харківського національного університету внутрішніх справ

ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МАЙНА ДЕРЖАВНОГО ПІДПРИЄМСТВА

У статті визначено істотні умови договору оренди майна державного підприємства. Здійснено аналіз цілісного майнового комплексу як предмета договору оренди майна державних підприємств. Досліджено таку істотну умову договору оренди майна державного підприємства, як орендна плата. Автори детально розглянули строк даного договору.

Ключові слова: істотні умови, договір оренди, майно державних підприємств.

Постановка проблеми. При становленні ринкової економіки в Україні відбувається складний процес переходу до товарно-грошових відносин. Дані відносини передбачають і багатоманітність форм власності на різні об'єкти, перш за все на засоби виробництва. У зв'язку з цим у державі відбувається процес приватизації державного майна. Проте не завжди у фізичних та недержавних юридичних осіб є фінансова можливість придбати той чи інший об'єкт державної власності, який недостатньо ефективно використовується державою. Оренда майна державних підприємств і є шляхом вирішення даної проблеми. Цей правовий інструмент використовується з метою задоволення недержавного виробника у засобах виробництва та підвищує ефективність використання цього майна. При укладанні договору оренди майна державних підприємств виникає ряд питань, пов'язаних із визначенням істотних умов даного договору.

Мета даної роботи – загальне дослідження та аналіз істотних умов договору оренди майна державних підприємств. Для досягнення цієї мети необхідно вирішити такі **завдання**: 1) навести перелік істотних умов договору оренди майна державних підприємств; 2) провести правовий аналіз цілісного майнового комплексу як предмета договору оренди

майна державних підприємств; 3) дослідити таку істотну умову договору оренди майна державного підприємства, як орендна плата; 4) розглянути строк договору оренди майна державного підприємства.

Об'єктом даного дослідження є сукупність правових норм, що регулює істотні умови договору оренди майна державних підприємств. **Предметом** дослідження є істотні умови договору оренди майна державних підприємств.

Аналіз останніх досліджень. Проблематика договірних правовідносин досліджувалася вченими-юристами в різних аспектах. Дослідження в цій сфері провели М. М. Агарков, С. С. Алексєєв, М. І. Брагінський, О. О. Красавчиков, О. С. Іоффе, Г. Ф. Шершеневич та ін. Проблеми майнового найму та оренди вивчали І. В. Спасибо, О. С. Ліпецкер, Є. В. Казаренко, В. Н. Стешенко, М. Г. Проніна, С. Б. Пугінський, Т. О. Потапенкова, Ю. Г. Басін, Д. С. Левенсон та інші вчені. Але проблематика істотних умов договору оренди майна державних підприємств слабо висвітлена, є достатньо актуальною та потребує подальшого дослідження.

Виклад основного матеріалу. Цивільний кодекс України до істотних умов договору відносить умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного

виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди (ч. 1 ст. 638 ЦК України [1]).

Щодо істотних умов договору оренди державного та комунального майна, то вони визначені в Законі України «Про оренду державного та комунального майна» [2]. Так, ст. 10 вищезгаданого Закону до них відносить:

- 1) об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- 2) термін, на який укладається договір оренди;
- 3) орендна плата з урахуванням її індексації;
- 4) порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством;
- 5) відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- 6) виконання зобов'язань;
- 7) забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;
- 8) порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- 9) відповідальність сторін;
- 10) страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- 11) обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Предметом договору оренди в тому числі може бути цілісний майновий комплекс державного підприємства, його структурного підрозділу [3, с. 311].

Частиною 1 ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2] цілісний майновий комплекс визначений як господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.

Зі змісту даної статті можна зробити висновок, що цілісний майновий комплекс в якості предмета договору оренди розглядається як сукупність основних засобів підприємства.

Визначення основних засобів наведено в Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій [4]. До них відносяться матеріальні активи, які підприємство утримує з метою використання їх у процесі виробництва або постачання товарів і послуг, надання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік). Більш правильно було б вживати замість терміна «основні засоби» термін «основні фонди».

Вірно зазначав Ю. Х. Калмиков, указуючи на той факт, що за своїм складом основні фонди підприємства не є однорідними [5, с. 97]. Їх можна підрозділити такі групи майна: а) будівлі і споруди; б) устаткування і транспортні засоби; в) інструменти, за деяким винятком. У силу своєї неоднорідності ці матеріально-речові цінності в сукупності пов'язані один з одним технологічно і забезпечують виконання єдиного виробничого циклу.

У більшості випадків цілісний майновий комплекс пов'язаний із землею.

Відповідно до статей 7–12 Земельного кодексу України [6] державним підприємствам земельні ділянки надаються місцевими Радами для розміщення на ньому свого майна. Отже, земельна ділянка надається не цілісному майновому комплексу, як про це вказано у визначенні цілісного майнового комплексу, а державному підприємству. Правильніше було б визначити цю частину поняття як «розташований на спеціально відведеній для його розміщення земельній ділянці».

Володіння і користування подібними об'єктами припускає наявність у орендаря певних прав і стосовно земельної ділянки, на якій ці об'єкти розташовані. Вважається, що до орендаря переходить на строк оренди нерухомого майна право користування земельною ділянкою, на якій ця нерухомість розміщена.

Наступною істотною умовою договору оренди майна державного підприємства є орендна плата.

Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату за використання орендованого майна тільки після передачі йому об'єкта оренди орендодавцем.

М. І. Бару зазначає, що «відступ від еквівалентності не порушує принципу оплатності» [7, с. 37]. Цю ж позицію займає і М. І. Брагінський, відзначаючи, що «оплатність не означає і навіть не передбачає у вигляді загального правила неодмінно еквівалентного надання обох сторін» [8, с. 314].

Указане дозволяє зробити висновок, що оплатність при оренді майна державних підприємств не обов'язково повинна збігатися за обсягом з еквівалентністю надання, тобто вартість обмінюваних благ не обов'язково має бути рівною [9].

Відповідно до ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2] орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату, незалежно від наслідків господарської діяльності.

Орендна плата за нормального перебігу обставин є частиною прибутку, який може бути отриманий орендарем від використання взятого ним в оренду майна. Орендар використовує майно державного підприємства для діяльності, як правило, підприємницької, яка пов'язана з певним ризиком. Він може

не отримати прибуток і навіть зазнати збитків. Але це не звільняє його від виконання обов'язку внесення орендної плати, оскільки вона вноситься в обов'язковому порядку.

У Законі України «Про оренду державного та комунального майна» [2] встановлено, якщо орендар визначається на конкурсних засадах, умовами конкурсу може бути передбачений більший розмір орендної плати, а також відсутність граничного рівня плати за оренду нерухомого і індивідуально визначеного майна. Орендна плата розраховується на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. № 786 [10]. У п. 7 цієї Методики встановлено її можливий найнижчий рівень: розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна, а у разі коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва – не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна.

Оскільки орендна плата перш за все покликана компенсувати втрати власника у зв'язку з позбавленням його можливості використовувати майно для своїх виробничих потреб, вилучати з нього корисні властивості, до її складу не включаються плата за послуги, які згідно з договором оренди зобов'язується надати орендодавець, і витрати на утримання орендованого майна. Такі суми сплачуються орендарем окремо.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [2] встановлено три форми орендної плати: 1) грошову форму; 2) натуральну форму; 3) грошово-натуральну форму.

Орендна плата, як правило, вноситься орендарем у вигляді періодичних грошових платежів. За згодою сторін вона може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі. У тому випадку, якщо одна із сторін заперечує проти вказаних форм орендної плати, у господарського суду відсутні правові підстави для задоволення вимог іншої сторони про застосування таких форм орендної плати.

При натуральній формі в якості орендної плати орендар передає орендодавцеві вироблену ним продукцію, надає послуги, виконує яку-небудь необхідну роботу. Як вірно наголошується деякими авторами, загальним для всіх видів натуральної форми орендної плати є те, що кожен з них, маючи свою власну вартість, передбачає заздалегідь узгоджену сторонами грошову оцінку, яка служить еквівалентом передачі продукції, виконання робіт, надання послуг [11, с. 59].

Недоліком натуральної форми орендної плати є той факт, що на практиці часто має місце штучне

завищення вартості продукції, що надається як орендна плата, виконання робіт, надання послуг.

Грошово-натуральна форма орендної плати є синтезом розглянутих грошової і натуральної форм і тому принципових особливостей не має.

Орендна плата в натуральній і в грошово-натуральній формі може мати місце в тому випадку, якщо об'єктом оренди виступає нерухоме й окреме індивідуально визначене майно. Якщо ж об'єктом оренди є цілісний майновий комплекс державного підприємства або його структурного підрозділу, то орендна плата може вноситися тільки в грошовій формі.

Хоча орендна плата встановлюється в договорі на весь строк його дії, це не означає, що вона є незмінною величиною. Законом передбачено порядок і підстави зміни орендної плати. У ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2] визначено, що розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

Наявність наведених вище обставин ще не означає того, що при їх виникненні орендна плата підлягає зміні. Як підстава для зміни орендної плати вони виступають у тому випадку, якщо про це є вимога однієї зі сторін. У тому випадку, якщо подібної заяви немає, презюмується, що з подібним становищем згодні і орендодавець, і орендар, а отже, і розмір орендної плати не змінюється.

Погіршення об'єкта оренди обумовлює те, що знижується ефективність використання орендованого майна.

Для того, щоб у орендаря виникло право вимагати зміни орендної плати внаслідок погіршення об'єкта оренди, необхідні дві умови: 1) погіршення об'єкта оренди має бути наслідком незалежних від орендаря обставин; 2) погіршення об'єкта оренди має бути істотним.

Розглянемо таку істотну умову договору оренди майна державного підприємства, як строк.

У ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2] встановлені положення, що регулюють строк договору оренди, зокрема ч. 1 ст. 17 встановлює, що термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Зі змісту норми видно, що законодавець надає можливість орендареві і орендодавцеві самим визначити початок і кінець існування в часі орендного правовідношення, підставою якого є укладений між ними договір оренди.

Сторони вільні у визначенні строку договору оренди. Проте, незважаючи на це, термін, відповідно до ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2], є істотною умовою договору оренди і має бути чітко визначений, оскільки від-

сутність у договорі чітко визначеного терміну свідчить про факт його неукладення, оскільки сторони не досягли згоди щодо усіх істотних умов договору. При цьому, на відміну від класичного майнового найму, для оренди державного майна взагалі і оренди майна державних підприємств зокрема невизначеність строку оренди є неприпустимою. Це обумовлено тим, що при невизначеності строку договору оренди кожна із сторін могла б відмовитися від нього в будь-який час, завчасно попередивши про це іншу сторону, що спричинило б нестабільність у відносинах сторін при оренді державного майна. При цьому передусім страждав би орендар як слабша сторона в договорі.

Практика показує, що сторони при укладенні договору оренди віддають перевагу довгостроковій оренді, оскільки вона надає орендареві ширші можливості для залучення коштів на розвиток орендованого майна і підвищення ефективності його використання.

Згідно зі ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2] термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін. Необхідно підтримати підхід законодавця щодо визначення мінімального строку договору оренди державного та комунального майна, особливо стосовно оренди цілісних майнових комплексів державних підприємств і їх структурних підрозділів, а також нерухомого майна. Внесення цих змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (яке відбулося 15.12.2009 р.) було необхідним у зв'язку з тим, що встановлення занадто нетривалого строку оренди майна державних підприємств створює шкідливе

із соціально-економічної точки зору становище: у цьому випадку орендар втрачає впевненість у тому, що він встигне за час договору використати здійснені ним витрати на орендоване майно, а це означає, що орендар і не буде таких витрат робити, внаслідок чого ефективність використання орендованого майна та його фізичний стан страждатимуть.

При визначенні строку договору оренди сторони повинні зважати також на специфіку об'єкта оренди.

Довгостроковій оренді необхідно віддати перевагу в тому разі, коли предметом договору оренди виступає цілісний майновий комплекс або нерухоме майно, маються на увазі окремі будівлі і споруди.

У тому ж випадку, коли йдеться про передачу в оренду таких об'єктів, як окреме індивідуально визначене майно, перевагу, на нашу думку, слід віддавати короткостроковій оренді на строк до 5 років. У зв'язку з цим пропонується внести відповідні зміни до ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2], виклавши частину першу її у такій редакції: «Строк договору оренди визначається за погодженням сторін. Строк договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший строк (зазначене положення не розповсюджується на договори оренди окремого індивідуально визначеного майна)».

Висновки. Отже, детальний аналіз таких істотних умов договору оренди майна державного підприємства, як предмет договору, орендна плата та строк договору, має важливе науково-практичне значення, оскільки відсутність у законодавстві деяких положень перешкоджає можливості належного захисту прав сторін.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 №435-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – №40. – Ст. 356.
2. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 14.03.1995 №98/95-ВР // Відом. Верхов. Ради України. – 1995. – №15. – Ст. 99.
3. Мороз О. В. Цілісний майновий комплекс як предмет договору оренди майна державних підприємств / О. В. Мороз, М. В. Мороз // Право і безпека. – 2012. – №3 (45). – С. 310–314.
4. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій [Електронний ресурс] : наказ М-ва фінансів України від 30.11.1999 №291. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99>.
5. Калмыков Ю. Х. Хозяйственный расчет и гражданское право / Ю. Х. Калмыков. – Саратов : Приволж. кн. изд-во, 1969. – 229 с.
6. Земельний кодекс України : від 25.10.2001 №2768-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – №3–4. – Ст. 27.
7. Бару М. И. Понятие и содержание возмездности и безвозмездности в советском гражданском праве / М. И. Бару // Учен. зап. Харьк. юрид. ин-та. – 1954. – Вып. 13. – С. 19–64.
8. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1997. – 681 с.
9. Мороз М. В. Правові питання оренди майна державних підприємств [Електронний ресурс] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. В. Мороз. – Х., 2000. – Режим доступу: http://revolution.allbest.ru/law/00370125_0.html.

10. Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу [Електронний ресурс] : Постанова Каб. Міністрів України від 04.10.1995 № 786. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF>.
11. Спасибо И. В. Научно-практический комментарий Закона Украины «Об аренде государственного имущества» / И. В. Спасибо, Е. В. Казаренко, В. Н. Стешенко. – Харьков : Консум, 1997. – 95 с.

REFERENCES

1. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 r., # 435 – IV [Civil Code of Ukraine: Law of 16.01.2003., Number 435-IV]. (2003) *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. – Supreme Council of Ukraine*, 40, 356 [In Ukrainian].
2. Pro orendu derzhavnoho ta komunalnoho maina: Zakon Ukrainy vid 14.03.1995 r. N98/95-VR [On Lease of State and Municipal Property Law of Ukraine of 14.03.1995 p. Number 98 / 95-VR] (1995). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. – Supreme Council of Ukraine*, 15, 99 [In Ukrainian].
3. Moroz O. V., Moroz M. V. (2012) Tsilisnyi mainovy kompleks yak predmet dohovoru orendy maina derzhavnykh pidpriemstv [Integral property complex as the subject of the lease of state enterprise] *Pravo i bezpeka. – Law and Security*, 3 (45), 310–314 [In Ukrainian].
4. Instruktiiia pro zastosuvannia Planu rakhunkiv bukhhalterskoho obliku aktyviv, kapitalu, zoboviazan i hospodarskykh operatsii pidpriemstv i orhanizatsii: Nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 30.11.1999 r., N 291 [Instruction on the application of the Plan of Accounts for assets, capital, liabilities and business operations of enterprises and organizations: Order of the Ministry of Finance of Ukraine of 30.11.1999 p., Number 291] *zakon2.rada.gov.ua* Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99> [In Ukrainian].
5. Kalmykov Yu. Kh. (1969) *Khozyaystvennyy raschet i grazhdanskoye pravo [Economic calculation and civil law]*. Saratov : Privolzh. knizhnoye izd-vo [In Russian].
6. Zemelnyi kodeks Ukrainy : vid 25.10.2001 r., N 2768 – III [Land Code of Ukraine from 25.10.2001 g., Number 2768-III] (2002) *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. – Supreme Council of Ukraine*, 3–4, 27 [In Ukrainian].
7. Baru M. I. (1954) Ponyatiye i sodержaniye vozmezdnosti i bezvozmezdnosti v sovetskom grazhdanskom prave [Concept and content of retribution and gratuitousness in the Soviet civil law] *Uchenyye zapiski Khark. yurid. in-ta. – Scientific notes of the Kharkiv Law Institute* 13, 19–64 [In Russian].
8. Braginskiy M. I., Vitryanskiy V. V. (1997) *Dogovornoye pravo: Obshchiye polozheniya [Contract Law: General]* M. : Statut [In Russian].
9. Moroz M. V. (2000) Pravovi pytannia orendy maina derzhavnykh pidpriemstv [Legal issues of lease of state enterprise] Candidate's thesis *revolution.allbest.ru* Retrieved from: http://revolution.allbest.ru/law/00370125_0.html. [In Ukrainian].
10. Metodyka rozrakhunku orendnoi platy za derzhavne maino ta proportsii yii rozpodilu: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 04.10.1995 r., N 786 [The method of calculating rent for state property and proportions of distribution: Cabinet of Ministers of Ukraine of 10.04.1995 p., Number 786] *zakon4.rada.gov.ua* Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF> [In Ukrainian].
11. Spasibo I. V., Kazarenko E. V., Steshenko V. N. (1997) Nauchno-prakticheskiy kommentariy Zakona Ukrainy «Ob arende gosudarstvennogo imushchestva» [Scientific and comment Virtually Law of Ukraine «Rev. lease of state property»] Kharkov: Konsum [In Ukrainian].

Н. В. МОРОЗ

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права № 2
Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого;

О. В. МОРОЗ

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса
Харьковского национального университета внутренних дел

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

В статье определены существенные условия договора аренды имущества государственного предприятия. Выполнен анализ целостного имущественного комплекса как предмета договора аренды имущества государствен-

ного підприємства. Исследовано таке суттєве умови договору оренди имущества государственного предприятия, как арендная плата. Авторы детально рассмотрели срок данного договора.

Ключевые слова: суттєві умови, договір оренди, имущество государственных предприятий.

M. V. MOROZ

Candidate of Legal Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil Law №2,
Yaroslav Mudryi National Law University;

O. V. MOROZ

Candidate of Legal Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil Law and
Civil Procedure Kharkiv National University of Internal Affairs

THE ESSENTIAL TERMS AND CONDITIONS OF THE LEASE OF THE STATE ENTERPRISE PROPERTY PROBLEM SETTING

Problem setting. While establishing the market economy in Ukraine a difficult process of transition to goods/money relationship happens. These relationships provide a diversity of ownership forms of different objects, above all, the means of production. In this regard, the process of privatization of state property is taking place in the state. However, not always physical and non-state legal entities have a financial opportunity to purchase a particular object of state property that is not efficiently used by the state. the lease of the state enterprise property is the way to solve this problem. This legal tool is used to satisfy non-state manufacturer in mass production and increases the efficiency of the property usage. While concluding the lease of state enterprises property, a number of issues relating to the essential terms of the contract arise.

Analysis of resent researches and publications. The problem of contractual relationships was researched by legal scientists in different aspects. The research in this area was conducted by M. Aharkov, S. Aliksieiev, , M. Brahinskyi, O. Krasavchykov, O. Ioffe, G. Shershenevich and others. The problems of tenancy and lease were studied by I. Spasibo, O. Lipetsker, Ye. Kazarenko, V. Steshenko, M. Pronina, S. Puhinskyi, T. Potapenkova, Yu. Basin, D. Levenson and other scholars.

Target of research. The aim of this paper is the comprehensive research and analisis of the essential terms and conditions of the lease of the state enterprise property.

Article's main body. The essential terms and conditions of the lease of the state enterprise property are defined. The integral property complex as the subject of the lease of state enterprises property is analyzed. The essential term of the lease of state enterprises property like a lease payment is researched. The term of the lease is considered in detail.

Conclusions and prospects for the development. The detailed analysis of the essential conditions of the lease of state enterprise property, such as the subject of the contract, the rent and the term of the contract, is of great scientific and practical importance, since lack of some provisions in the legislation prevents from the possibility of proper protection of the parties rights.

Key words: essential terms and conditions, lease contract, state enterprise property.