

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЦИВІЛЬНОГО 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

ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МАЙНА ДЕРЖАВНОГО ПІДПРИЄМСТВА

У статті досліджено порядок укладення договору оренди майна державного підприємства, а саме проаналізовано стадії укладення договору – оферту та акцепт. Визначаються такі характерні ознаки оферти, як те, що пропозиція укласти договір повинна містити вказівку на всі істотні умови майбутнього договору та адресується конкретній особі. Указується, що акцепт набуває юридичної сили тільки в тому випадку, коли він є повний і безумовний.

Ключові слова: договір оренди, майно державних підприємств, оферта, акцепт, укладення договору.

Постановка проблеми. Не завжди у фізичних осіб – підприємців та недержавних юридичних осіб є фінансова можливість придбати той чи інший об'єкт державної власності, що недостатньо ефективно використовується державою. Оренда майна державних підприємств і є шляхом вирішення даної проблеми. Цей правовий інструмент використовується з метою задоволення потреб недержавного виробника в засобах виробництва та підвищує ефективність використання державного майна. При укладанні договору оренди майна державних підприємств виникає ряд питань, які нам необхідно дослідити.

Мета даної роботи – дослідження порядку укладення договору оренди майна державного підприємства, а саме правовий аналіз стадій укладення договору – оферти та акцепту. Для досягнення цієї мети необхідно вирішити такі **завдання**: 1) визначити стадії укладення договору оренди майна державного підприємства; 2) здійснити правовий аналіз оферти як пропозиції укладення договору оренди майна державного підприємства; 3) здійснити правовий аналіз такої стадії укладення договору оренди майна державного підприємства, як акцепт – прийняття пропозиції про укладення договору.

Об'єктом даного дослідження є правове регулювання відносин, що виникають у процесі укладення договору оренди майна державного підприємства.

Предметом дослідження є система правових актів, які регулюють відносини, що виникають при оренді майна державних підприємств.

Аналіз останніх досліджень. Проблеми майнового найму та оренди досліджували І. В. Спасибо-Фатєєва, О. С. Ліпецкер, Є. Н. Стешенко, С. Б. Пугінський, Т. О. Потапенкова та інші вчені. Але проблематика порядку укладення договору оренди майна державного підприємства слабо висвітлена, є недостатньо актуальною та потребує подальшого дослідження.

Виклад основного матеріалу. Договір оренди є правочином, для укладення якого необхідні волевиявлення кожної із сторін та їх збіг. Процес укладення цивільно-правових договорів складається із двох стадій: оферти – пропозиції укласти договір і акцепту – прийняття пропозиції про укладання договору.

Згідно з ч. 1 ст. 7 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1] ініціатива щодо оренди майна може надходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями відповідно до статті 6 цього Закону (зокрема, від господарських товариств, створених членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інших юридичних осіб і громадян України, фізичних та юридичних осіб іноземних держав, міжнародних організацій та осіб без громадянства). Пропозиція може надходити від орендодавців, зазначених

у ст. 5 цього Закону (зокрема, від Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв; від державних підприємств із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами; від підприємств, установ та організацій).

Безумовною є та обставина, що законодавець не випадково визначив оферту, що надходить від орендарів, – ініціативою, а оферту, що надходить від орендодавців, – пропозицією. Хоча суть цих явищ однакова, вона полягає у пропозиції укласти договір оренди, однак процес виявлення ініціативи й пропозиції має різний характер.

Змістом ініціативи щодо оренди державного майна, що надходить від фізичних і юридичних осіб, які бажають укласти договір оренди, є сукупність дій, визначених у ч. 1 ст. 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1]. Указаною нормою, зокрема, встановлюється, що фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи, згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України, відповідному орендодавцеві.

За загальним правилом, пропозиція укласти договір визнається офертою, якщо вона, по-перше, містить вказівку на всі істотні умови майбутнього договору та, по-друге, адресується конкретній особі.

Істотними умовами договору є 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 [2]).

У якості істотних умов договору оренди Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [1] у ст. 10 визначені наступні умови: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); термін, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством; відновлення орендованого майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; відповідальність сторін; страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

У якості істотних умов до тексту проекту договору фізичні і юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, можуть включати й інші умови, якщо вважають, що досягнення згоди з них необхідно. Так,

наприклад, наведені особи можуть вимагати включення до істотних умов договору оренди положення про поширення режиму спільної часткової власності на об'єкт оренди в тому випадку, якщо вартість здійснених ними за згодою орендодавця поліпшень перевищить певну суму тощо.

Другою вимогою, якій повинна відповідати оферта, є звернення із пропозицією укласти договір до конкретної особи. Ця ж вимога до оферти фізичних і юридичних осіб, що бажають укласти договір оренди, встановлюється у ч. 1 ст. 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1], де визначено, що вищевказані особи адресують свою пропозицію до відповідного орендодавця, зазначеного у ст. 5 цього Закону. Указаною нормою встановлено можливість участі в орендних відносинах визначених у ній суб'єктів залежно від характеристики об'єкта оренди, а по відношенню до цілісних майнових комплексів і нерухомого майна – ще й залежно від їхнього місця розташування. Там же встановлено, що орендодавцями щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна можуть виступати підприємства, установи та організації. Звідси випливає висновок, що пропозиція повинна бути спрямована саме тому підприємству, установі та організації, яким це майно належить на праві повного господарського відання. Якщо ж фізичні і юридичні особи бажають укласти договір оренди, предметом якого виступає цілісний майновий комплекс підприємства, його структурного підрозділу або нерухоме майно, адресатом оферти є Фонд державного майна України, його регіональні відділення й представництва. Указані суб'єкти є також адресатами оферти і щодо майна, що не ввійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам.

Щодо звернення із пропозицією про оренду державного майна до регіональних відділень і представництв Фонду державного майна, необхідно відзначити – оферта до подібних суб'єктів направляється з приводу укладання договору оренди щодо об'єктів, що перебувають на території їх дії, яка визначається межами адміністративно-територіальної одиниці того або іншого рівня. Це означає, що орендодавцем те або інше регіональне відділення або представництво може виступати тільки стосовно тих об'єктів, які розташовані на території їх дії.

При цьому слід урахувати – Законом встановлено, що господарське товариство, створене членами трудового колективу, у статутному (складеному) капіталі якого частка внесків членів трудового колективу становить відповідно до статуту товариства більш як 50 відсотків, має переважне перед іншими суб'єктами право на укладання договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, де створене це товариство (п. 4 ст. 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1]). При цьому Законом не тільки проголошується це право, але й створюються умови для його реалізації.

Чинним законодавством про оренду державного майна врегульовано у повному обсязі питання про вимоги, яким повинна відповідати ініціатива щодо оренди державного майна, і порядок її реалізації.

У меншій мірі Законом врегульовано питання про пропозицію, яка може надходити від орендодавця із приводу оферти. За загальним правилом, пропозиція, що надходить від оферента (і орендодавці не є винятком), повинна містити всі істотні умови майбутнього договору. У цьому плані характер пропозиції орендодавця не відрізняється від ініціативи, що надходить від орендаря.

Говорячи про другу вимогу – адресованості оферти конкретній особі, необхідно сказати, що орендодавець може направляти свої пропозиції адресно – конкретному суб'єкту підприємницької діяльності. Однак можлива ситуація, коли орендодавець дає об'яву в засобах масової інформації про здачу в оренду державного майна за допомогою проведення конкурсу. У цьому випадку мова вже буде йти про публічну оферту [3, с. 394].

Щодо можливості публічної оферти тривалий період у цивілістиці велася дискусія. Одна з точок зору зводилася до того, що оферта повинна бути завжди адресована конкретній особі й не може бути «кинута у натовп». Одним із прихильників цієї позиції була, наприклад, Р. О. Халфіна. На її думку, «пропозиція не може розглядатися як оферта, оскільки тут ще не встановлено один з істотних елементів договору – його сторону» [4, с. 207].

У зв'язку з розвитком засобів масової інформації, обумовленим технічним прогресом, більш життєздатною в нинішніх умовах виявилася друга позиція. Згідно з нею за деяких умов офертою необхідно визнавати й пропозицію, адресовану до невизначеного кола осіб [5, с. 50; 6, с. 151–152].

Крім наведених ознак, ініціатива і пропозиція повинні бути зроблені в письмовій формі. Крім того, оферта повинна передбачати час, протягом якого оферент, що зробив пропозицію, зв'язаний нею. Завершуючи характеристику оферти, необхідно сказати, що оферта вважається такою, що надійшла з мо-

менту реєстрації орендодавцем документів, що надійшли. Це положення впливає із ч. 2 ст. 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1].

Якщо оферта є першою стадією укладення договору, то існує також друга стадія укладення договору – акцепт, який виражається у виявленні згоди на укладення договору. Процедура надання акцепту викладена в ст. 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1].

Пристаючи до характеристики надання акцепту в орендних відносинах, слід зауважити, що акцепту передую складний процес узгодження його можливості з відповідними органами, в якому дії орендодавця «ставляться законодавцем в залежність від того, яке саме окреме індивідуально визначене майно державного підприємства передається в оренду в якості її об'єкта» [7, с. 32]. Дане узгодження фактично є отриманням дозволу на укладення договору оренди і має адміністративний характер.

Орендар надає орендодавцеві заяву про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, нерухомого майна, а також майна, що не ввійшло до статутного капіталу господарських товариств. За умови відсутності заборони на передавання майна в оренду орендодавець протягом п'яти днів після дати реєстрації заяви надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти відповідним майном.

У ряді випадків, передбачених ч. 2 ст. 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1], орендодавець зобов'язаний також направляти копії вищезгаданих документів в орган Антимонопольного комітету України. Це необхідно у випадках, коли орендар або вже займає, або в результаті здійснення відповідних дій має реальну можливість зайняти монопольне становище на ринку.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [1] визначений термін, впродовж якого органи уповноважені управляти відповідним майном, що знаходиться в державній власності, розглядають подані їм копії документів і направляють орендодавцеві висновок (дозвіл або відмову) про можливість оренди і умови договору оренди. Цей термін складає п'ятнадцять днів з моменту надходження відповідних документів до вказаних суб'єктів. Законом також встановлюється, що у випадку якщо орендодавець не отримав у встановлений строк дозволу, відмови чи пропозицій від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, висновків органу Антимонопольного комітету України, укладення договору оренди вважається з цими органами погодженим. Тобто відсутність висновків від відповідних органів розглядається Законом України «Про оренду державного та кому-

нального майна» [1] як їх згода на укладення договору оренди.

У зв'язку з цим виникає питання, як бути в тому разі, якщо, наприклад, орган Антимонопольного комітету України не надіслав свого висновку, а орендар у результаті укладення договору оренди зайняв монопольне положення на ринку певного товару або посилив таке.

На нашу думку, в цьому випадку договір оренди не може бути визнаний недійсним, оскільки попри те, що отримання орендодавцем від відповідних органів дозволу на укладення договору оренди має характер адміністративний, воно все ж викликає певною мірою наслідки цивільно-правового характеру. Тому й неотримання від відповідних органів дозволу на укладення договору оренди можна розцінювати як мовчання, яке в цивільному праві розглядається як знак згоди. Ця позиція обумовлена не лише загальними основами цивільного законодавства, а й Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [1], який, як ми вже говорили, вказує на те, що в цьому випадку укладення договору оренди вважається з цими органи погодженим.

Після закінчення строку узгодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном, і органом Антимонопольного комітету України орендодавець протягом п'яти днів дає згоду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника. У разі, якщо орендодавцем дана згода на укладення договору оренди, його необхідно розглядати як другу стадію укладення договору (акцепт). Безумовно, подібна згода повинна бути виражена у письмовому вигляді.

Відповідно до ч. 4 ст. 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1] орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном, та органом Антимонопольного комітету України, а в разі якщо заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника. Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна.

За результатами вивчення попиту на об'єкт оренди протягом трьох робочих днів після закінчення строку прийняття заяв орендодавець ухвалює рішення. Конкурс на право оренди не проводиться, якщо

подано лише одну заяву. У такому випадку договір оренди укладається із заявником. При надходженні двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

При розгляді матеріалів про передання в оренду нерухомого майна Фонд державного майна України, його регіональні відділення враховують пропозиції центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування стосовно розміщення бюджетних установ.

Вважаємо, що при конкуренції публічних і приватних інтересів перевагу необхідно віддавати першим. Необхідно підкреслити, що йдеться тільки про установи, організації некомерційні, діяльність яких фінансується з бюджету. На державні ж підприємства, що бажають виступити орендарем відносно нерухомого майна, подібні переваги при укладенні договору оренди не поширюються, оскільки вони є комерційними юридичними особами і фінансуються за рахунок доходів, отриманих від власної господарської діяльності [8, с. 192].

Акцепт набуває юридичної сили тільки в тому випадку, якщо він повний, тобто виражає схвалення тому, що вказано в ofertі, і безумовний, тобто не містить ніяких додаткових умов. Відповідь на інших умовах, ніж ті, які містяться в ofertі, не може бути акцептом. Ця відповідь є зустрічною ofertю. Тому в тому випадку, якщо орендодавець виражає акцепт, він може обмежитися лише письмовою згодою на укладення договору. Якщо ж орендодавець вважає, що укладення договору можливе на інших умовах, він повинен надати особі, що звернулася з ініціативою, свій проект договору оренди, вже погоджений з органом, уповноваженим управляти відповідним майном, і Антимонопольним комітетом України, якщо це необхідно. Необхідно сказати, що ця оферта повинна містити вказівки на всі істотні умови договору оренди, у тому числі й ті, які заявник включив у проект договору в якості істотних, але які, проте, не включені до переліку істотних умов, наведеного в ч. 1 ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1]. На думку М. І. Брагінського, «відповідь на офертю, в якій виключена хоч б одна з істотних умов, не може розглядатися як зустрічна оферта. Така відповідь є відмовою від укладення запропонованого оферентом договору і запрошенням до укладення іншого договору» [9, с. 162]. У тому випадку, якщо сторони не можуть дійти єдиної думки стосовно істотних умов договору оренди, вони мають право звернутися з позовом до суду, господарського суду. У цьому випадку, згідно з ч. 2 ст. 12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1], договір оренди вважатиметься укладеним на умовах, вказаних у рішенні суду. Проте, на нашу думку, заявник може й відмовитися від укладення договору орен-

ди взагалі, тобто залишити без відповіді або не прийняти оферту орендодавця.

Договір оренди майна державних підприємств є договором приєднання, оскільки чинне законодавство встановлює зміст більшості з істотних умов договору. При укладенні договору орендодавець керується крім усього іншого Типовим договором оренди державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. № 1774 [10]. Згадане практично зводить «нанівець» можливість орендаря впливати на визначення істотних умов договору оренди.

Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору (ч. 1 ст. 12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1]).

Висновки. Отже, дослідження порядку укладення договору оренди майна державних підприємств та його юридичне оформлення мають важливе науково-практичне значення, оскільки відсутність у законодавстві деяких положень перешкоджає можливості належного захисту прав сторін.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про оренду державного та комунального майна : Закон України в ред. Закону № 98/95-ВР від 14.03.95 // Відом. Верхов. Ради України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.
2. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 № 435-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
3. Мороз О. В. Особливості оферти при укладенні договору оренди майна державного підприємства / О. В. Мороз, М. В. Мороз // Форум права. – 2013. – № 2. – С. 389–395.
4. Халфина Р. О. Общее учение о правоотношении / Р. О. Халфина. – М. : Юрид. лит., 1974. – 351 с.
5. Иоффе О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. – М. : Юрид. лит., 1975. – 880 с.
6. Новицкий И. Б. Общее учение об обязательстве / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. – М. : Юриздат, 1950. – 416 с.
7. 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.
8. Мороз М. В. Особливості акцепту при укладенні договору оренди майна державного підприємства / М. В. Мороз, О. В. Мороз // Форум права. – 2015. – № 4. – С. 190–195.
9. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1997. – 681 с.
10. Про затвердження договорів оренди [Електронний ресурс] : наказ Фонду держ. майна України від 23.08.2000 № 1774. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0930-00>.

REFERENCES

1. Pro orendu derzhavnoho ta komunalnoho maina: Zakon Ukrainy v redaktsii Zakonu # 98/95-VR vid 14.03.95 r. [On Lease of State and Municipal Property: Law of Ukraine of the Law number 98 / 95–14/03/95 of g.] (1995) *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. – Supreme Council of Ukraine, 15, 99.* [In Ukrainian]
2. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy : vid 16.01.2003 r. # 435-IV [Civil Code of Ukraine from 16.01.2003. Number 435-IV] (2003) *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. – Supreme Council of Ukraine, 40, 356.* [In Ukrainian]
3. Moroz O. V., Moroz M. V. (2013) Osoblyvosti oferty pry ukladenni dohovoru orendy maina derzhavnoho pidpriemstva [Features of the offer at the conclusion of the lease of the property of the state enterprise] *Forum prava. – Forum of Law, 2, 389–395.* [In Ukrainian]
4. Khalfina R. O. (1974) *Obshcheye ucheniye o pravootnoshenii [General doctrine of the legal relationship]* M. : Yurid. lit. [In Russian]
5. Ioffe O. S. (1975) *Obyazatelstvennoye pravo [Obligatory right]* M. : Yurid. lit.. [In Russian]
6. Novitskiy I. B., Lunts L. A. (1950) *Obshcheye ucheniye ob obyazatelstve [General doctrine of the obligation].* M. : Yurizdat. [In Russian]
7. Spasibo I. V., Kazarenko E. V. Steshenko V. N. (1997) *Nauchno-prakticheskiy kommentariy Zakona Ukrainy «Ob arende gosudarstvennogo imushchestva» [Scientific and Practical Commentary of the Law of Ukraine «On Leasing State Property»]* Kharkov : Konsum. [In Ukrainian]
8. Moroz M. V., Moroz O. V. (2015) Osoblyvosti aktseptu pry ukladenni dohovoru orendy maina derzhavnoho pidpriemstva [Specificity of the acceptance in the case of the Orendi agreement of the state power principle] *Forum prava. – Forum of Law, 4, 190–195.* [In Ukrainian]
9. Braginskiy M. I., Vitryanskiy V. V. (1997) *Dogovornoeye pravo: Obshchiye polozheniya [Contract Law: General Provisions]* M. : Statut [In Russian]

10. Nakaz Fondu derzhavnoho maina Ukrainy «Pro zatverdzhennia dohovoriv orendy» : vid 23.08.2000 r., # 1774 [A decree to the Fund of the State Lane of Ukraine «On the solidification of contracts for sale»: dated 23.08.2000, No. 1774] zakon4.rada.gov.ua Retrieved from:<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0930-00>. [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

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

В статье исследован порядок заключения договора аренды имущества государственного предприятия: проанализированы две стадии заключения договора – оферта и акцепт. Определяются такие характерные признаки оферты, как то, что предложение заключить договор должно содержать указание на все существенные условия будущего договора и адресуется конкретному лицу. Указывается на то, что акцепт приобретает юридическую силу только в том случае, когда он является полным и безусловным.

Ключевые слова: договор аренды, имущество государственных предприятий, оферта, акцепт, заключение договора.

M. V. MOROZ

PhD, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil Law №2 Yaroslav Mudryi National Law University

O. V. MOROZ

PhD, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil Law and Civil Procedure Kharkiv National University of Internal Affairs

PROCEDURE OF CONCLUDING STATE ENTERPRISE PROPERTY LEASE CONTRACT

Problem setting. 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 recent researches and publications. The problems of tenancy and lease were studied by I. Spasibo, O. Lipetsker, V. Steshenko, S. Puhinskyi, T. Potapenkova and other scholars.

Target of research. The aim of this paper is to research the procedure of concluding the state enterprise property lease contract, in particular, the analysis of two stages of contract conclusion such as an offer and an acceptance.

Article's main body. The article investigates the procedure of concluding the state enterprise property lease contract, analyzes two stages of contract conclusion such as an offer and an acceptance.

The characteristic features of offer are defined. A special attention is paid to the fact, that an offer to conclude a contract should contain a reference to all essential terms of the future contract and should be addressed to a particular person. It is noted that an acceptance has the legal force only when it is complete and unconditional.

Conclusions and prospects for the development. Research of the procedure of concluding the state enterprise property lease contract and its legalization 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: lease contract, state enterprise property, offer, acceptance, contract conclusion.