

Гуйван Петро Дмитрович,

кандидат юридичних наук, докторант, заслужений юрист України
(Інститут держави і права імені В. М. Корецького НАН України, м. Київ)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3058-4767>



ТЕМПОРАЛЬНІ АСПЕКТИ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН З ОПЛАТНОГО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМ МАЙНОМ (ОРЕНДИ)

Стаття присвячена науковому дослідженню актуального питання про часові виміри належних взаємодій контрагентів при укладенні та виконанні договору оренди майна. Значна увага автором приділена з'ясуванню темпорального змісту умови договору про грошове зобов'язання, за яким наймач має вносити періодичні платежі за користування. Підкреслюється, що сторони вправі встановити строки оплати на свій розсуд, проте, якщо вони їх не узгодять, діє диспозитивна норма закону, яка визначає, що плата за використання майна повинна вноситися щомісячно. Додатково вивчено можливість внесення змін до розміру орендної плати упродовж дії договору. В цьому аспекті зроблено висновок, що чинне законодавство зробило певні вірні кроки, аби зменшити можливість вільного коригування плати в бік її збільшення за волею більш сильної економічно сторони (орендодавця), але все ж така можливість частково залишилася, особливо при оренді державного майна. Детально вивчено проблему реалізації переважного права належного орендаря на укладення договору найму на новий строк. Нарешті, детально розглянуті рамки реалізації такого охоронного повноваження, як припинення договору за порушення його іншою стороною.

Ключові слова: строк договору майнового найму, позовна давність, оренда.

Постановка проблеми. Договір є одним з основних елементів правопорядку, що юридично забезпечує дійсність обмінних процесів з метою задоволення потреб суспільства в цілому, окремих громадян або їхніх об'єднань [1, с. 41]. Однією з головних засад сучасного майнового обороту є принцип належного виконання зобов'язань, сутність якого полягає в тому, що виконання має бути проведене учасниками взаємин належним чином відповідно до умов договору та вимог законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться (ст. 526 ЦКУ, ч.1 ст. 193 ГКУ). Саме в результаті належного виконання найбільшою мірою задовольняються інтереси кредитора. Атрибутом виконання зобов'язання за договором є сторони, строк та місце виконання. Одним із важливих елементів даного принципу вважається те, що правило стосовно належності виконання стосується і своєчасності вчинення дій, які становлять зміст зобов'язання. Це правило повністю поширюється на відносини з майнового найму (оренди), за якими майно, що залишається у власності певної особи, передається іншій особі у користування на певний період. Вони є одними із найпоширеніших договірних взаємин в царині цивільного матеріального обороту.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання визначення порядку реалізації цивільних відносин з оренди та визначеності їхніх сутнісних вимірів цікавлять багатьох українських та зарубіжних науковців, серед яких можна назвати таких фахівців, як Луць В.В., Кузнєцова Н.С., Паскевич Ю.В., Гриняк А.Б., Шишка Р.Б., Степаненко Ю.М., та інших. Деяко менше досліджується проблематика часового впорядкування відповідних

прав та обов'язків контрагентів. Між тим питання доволі актуальне. Бо далеко не завжди цивільно-правове відношення складається та реалізується за умови належного здійснення свого права управненою особою та належного виконання свого обов'язку зобов'язаною особою. Важливо, щоб вимога кредитора та відповідне зобов'язання боржника перебували у межах необхідних часових рамок. Разом із тим у темпоральному відношенні аспекти правового опосередкування орендних правовідносин вивчені недостатньо, питання лише окреслене та не досліджене ретельно. **Метою автора** у даній праці є проведення дослідження сутності темпоральних правил, що визначають ефективність забезпечення реалізації суб'єктивних повноважень контрагентів у досліджуваній царині.

Вклад основного матеріалу. Поряд із обов'язком орендодавця своєчасно передати об'єкт орендареві мусимо вказати на необхідність останнього вчинити необхідні дії щодо вчасного прийняття майна. Дане правило впливає із загального принципу належного виконання зустрічних зобов'язань, викладеного у ч. 1 ст. 538 ЦКУ, хоча відповідного закріплення у спеціальній нормі не набуло. Слід погодитися з думкою, висловленою В.В. Луцем, що в законодавстві про майновий найм має бути встановлений відповідний обов'язок наймача, більш того, за аналогією з правовими наслідками, що встановлені як результат несвоєчасної передачі речі, запровадити охоронне повноваження контрагента на розірвання договору у разі подібного правопорушення [2, с. 146]. Договором чи правовим актом встановлюється періодичність проведення капітального ремонту речі, переданої в найм. Коли строк не встановлений

договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк (ч. 2 ст. 776 ЦКУ). Наймодавець вправі надати гарантії якості майна упродовж строку дії договору (ч. 1 ст. 768 ЦКУ).

Важливою умовою договору найму майна є грошове зобов'язання, за яким наймач має вносити періодичні платежі за користування [3, с. 575]. Сторони вправі встановити строки оплати на свій розсуд, проте, якщо вони їх не узгодять, діє диспозитивна норма закону, яка визначає, що плата за використання майна повинна вноситися щомісячно [4, с. 82]. Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном. Упродовж періодів, коли майно не могло бути використане наймачем через обставини, за які він не відповідає, орендна плата не сплачується. Якщо ж можливість користування річчю за наявності подібних обставин все ж зберігалася, але істотно зменшилася, наймач має право вимагати і зменшення плати. Звісно, при пред'явленні подібної вимоги він мусить довести не лише наявність вказаних обставин, а ще й істотність зменшення можливості користування, що, погодиться, є досить суб'єктивним оціночними поняттям. Невиконання наймачем свого зобов'язання щодо сплати коштів за використання майна протягом трьох місяців підряд призводить до виникнення у наймодавця охоронного повноваження на вчинення заходу оперативного впливу на порушника – односторонню відмову від договору. В такому разі договір вважається припиненим від часу отримання наймачем відповідного повідомлення.

Якщо договір оренди укладено за ринковою вартістю, наприклад, на конкурсній основі, то умови щодо ціни правочину в силу припису ч. 2 ст. 284 ГКУ зберігають свою дію на весь строк договору, навіть у випадку, коли після його укладення законодавством встановлені правила, що погіршують правове становище орендаря [5, с. 175]. Це є загальне правило. Що ж стосується особливих видів орендних відносин, то іноді вбачається його суперечність іншим загальним принципам. Приміром, при майновому наймі об'єктів державної та комунальної власності діє правило, що розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї зі сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України. Тож, можемо зрозуміти, що вимога про підвищення орендної плати цілком може бути пред'явлена.

Давайте більш детально розглянемо саму можливість пред'явлення вимоги орендодавця про збільшення розміру орендної плати. Широ кажучи, наразі жоден із актів держави не встановлює прямої необхідності збільшення орендної плати за державне чи комунальне майно після укладення договору. Але одна справа – пряма вказівка закону, інша – його правозастосовне тлумачення. Скажімо, у примірному договорі єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, затвердженого постановою КМУ № 820 від 12 серпня 2020 року, на підставі якого зобов'язково укладаються відповідні договори, вказується, що розмір орендної плати відноситься до незмінюваних умов договору. Але в іншому нормативному документі – Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженому Постановою КМУ № 483 від 3 червня 2020 року – прописаний порядок узгодження подібних пропозицій. Відтак можемо припустити, що спори з даного приводу цілком можуть бути предметом судового розгляду.

Відповідно до ст. 777 ЦКУ наймач, який належно виконує свої зобов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк [6, с. 126]. Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у період, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором – в розумний строк. Даний механізм продовження договірних орендних взаємин радикально відрізняється від автоматичного подовження чинності договору за пасивної поведінки контрагентів щодо його закінчення. По-перше, між моментом закінчення попереднього договору та початком дії нового може бути певний проміжок часу, що неприпустимо для подовження оренди. Також умови нового договору та строк його дії встановлюються за домовленістю сторін та можуть відрізнятися від первинного. При цьому у разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється. Тож, як бачимо, наймодавець та наймач можуть і не дійти згоди щодо укладення нового договору.

Але припис законодавства про припинення в такому разі переважного права наймача не слід розглядати спрощено. Переважність права якраз і полягає у тому, що за наявності декількох осіб, котрі бажають укласти договір на однакових умовах, перевагу має попередній орендар, що належно виконував свої зобов'язки. Тож недосягнення згоди між наймодавцем та наймачем щодо строку, ціни чи інших умов нового договору припиняє переважне право останнього лише у разі, коли наймодавець в подальшому передає майно в оренду на інших умовах або взагалі відмовляється здавати річ у найм. Отже, слід погодитися з науковцями, котрі вказують, що у разі порушення переважного права наймач може вимагати у судовому порядку укладення договору саме з ним [7, с. 13]. Утім, висновок, що захист порушеного права наймача має відбуватися у такому разі шляхом переведення на нього прав та зобов'язків наймача за новим договором, не може бути підтриманий. Такий підхід поки що лежить у площині бажаного, а не встановленого законом результату. Відтак за існуючої нормативної бази вимоги особи, чие переважне право на укладення нового договору оренди було порушене, мають спрямовуватися на визнання недійсним укладеного правочину з іншим наймачем і зобов'язання укласти відповідний договір з ним. Можемо погодитися, що нормативна заміна такого механізму на переведення прав та зобов'язків є доцільною.

За правилом ч. 1 ст. 770 ЦКУ у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та зобов'язки наймодавця. Тож цікавим є питання, чи впливає на перебіг позовної давності зміна власника майна, яке є об'єктом цивільно-правового договору? Як бачимо, законодавство передбачає перехід до нового власника всіх регулятивних прав та зобов'язків сторони за відповідним договором. Чи переходять до нього охоронні матеріальні права та зобов'язки, що виникли в результаті неналежного виконання договору в попередній період? Іншими словами, чи продовжується позовна давність за вимогами попереднього орендодавця до орендаря і чи належить відповідне позовне право новому власникові? За буквальним тлумаченням закону – так. Новий орендодавець може в межах залишку давнісного строку звернутися до суду з вимогою про стягнення давнього боргу або розірвання договору

відповідно до ст. 783 ЦК у зв'язку з минулими порушеннями орендаря. З іншого боку, орендар вправі пред'явити вимогу про відшкодування вартості проведеного ним капітального ремонту чи про розірвання договору і відшкодування збитків у зв'язку з бездіяльністю попереднього власника (ч. 3 ст. 776 ЦК). Прикметно, що у коментованій ситуації, як і при заміні сторони в зобов'язанні шляхом правонаступництва, відбувається судовий захист права, яке не належало позивачеві (у першому випадку), або захист права від порушення, яке не вчиняв відповідач (у другому). Це є певним недоліком коментованої правової конструкції. Але інший варіант правового регулювання (не впливає на перебіг позовної давності лише зміна сторони шляхом правонаступництва) – нас ще менше влаштовує. Отже, наразі питання залишається неврегульованим, воно потребує нагального нормативного закріплення, аби уникнути різного правозастосування та певних зловживань.

Якщо об'єкт договору найму підлягає продажу наймодавцем, наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, має переважне право перед іншими особами на її придбання [6, с. 127]. При визначенні ознак вказаного переважного права застосовується механізм, описаний вище: якщо наймач та наймодавець не дійшли згоди стосовно істотних умов договору купівлі-продажу, власник вправі продати майно іншому суб'єктові на умовах, відмінних від запропонованих ним наймачу. У разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця, хоча сторони можуть встановити у договорі найму, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється (ст. 770 ЦКУ).

Окремі повноваження наймача за договором майнового найму можуть бути реалізованими лише за згодою наймодавця. Йдеться про право передавати майно у піднайм (ч. 1 ст. 774 ЦКУ) та поліпшення речі (ч. 1 ст. 778 ЦКУ). У законі не вказується на момент отримання зазначеної згоди, тож маємо констатувати, що погодження щодо можливості реалізації коментованих повноважень наймач може отримати як попередньо, так і постфактум. Попереднє погодження також має два різновиди – персоналізоване та безвідносне. Перше з них надається у загальному вигляді, незалежно від того, хто є суборендарем чи які поліпшення в майбутньому вчинить орендар щодо речі, якою він користується. Як правило, умови подібного штибу вносяться в договір при його укладенні. Втім, більш часто попереднє погодження досягається стосовно передачі майна в суборенду конкретному суб'єктові або стосовно здійснення якогось певного поліпшення. Це відбувається шляхом обміну листами, що має кваліфікуватися як додаткова угода до договору. Нарешті, закон не забороняє і наступне схвалення вже вчинених дій наймача щодо передачі речі у піднайм чи виконаних робіт з поліпшення об'єкту. Однак при такому варіанті розвитку подій безумовно важливим є дотримання таких темпоральних чинників: орендар має негайно повідомити орендодавця про вказані відносини, а останній, отримавши відповідне повідомлення, погоджує дії у розумний строк. Без дотримання вказаних часових критеріїв вчинки наймача вважатимуться протиправними, що потягне, зокрема, виникнення у контрагента охоронного права на розірвання договору (при суборенді) або інших негативних для порушника наслідків.

У разі порушення сторонами договору майнового найму матеріальних суб'єктивних прав контрагента виникають охоронно-правові взаємини, до складу яких

входить різний набір вимог, передбачених, приміром, у ст. 16 ЦКУ або встановлених у договорі. Якщо управлена особа бажає отримати примусовий захист всього порушеного права за допомогою державного юрисдикційного органу, тривалість відповідного позовного домагання становитиме три роки. Виключення із цього загального правила – запроваджені для вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, а також до вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі, до яких застосовується позовна давність в один рік (ч. 1 ст. 786 ЦКУ). Такий підхід відображає усталене сприйняття тривалості суспільно бажаної поведінки носіїв порушеного права і загально застосовує на підтримку.

Але інша норма цієї ж статті Цивільного кодексу про те, що перебіг позовної давності щодо вимог наймодавця починається з моменту повернення речі наймачем, а щодо вимог наймача – з моменту припинення договору найму, заслуговує на серйозну критику. Скажімо, у разі нецільового використання орендарем речі, переданої у найм, орендодавець може вимагати припинення цього порушення та користування майном згідно з його призначенням. При пошкодженні речі наймач мусить усунути вказані пошкодження. У випадку непередання речі в найм наймач вправі вимагати виконання такого обов'язку. Подібні повноваження носіїв описаних суб'єктивних прав здійснюються в межах охоронних правовідносин, тож вони мають бути забезпечені позовною здатністю. Але, якщо пристати на абсолютно недієве правило ч. 2 ст. 7876 ЦКУ, особа, чие право набуло порушення, на може пред'явити позову до суду після усвідомлення факту такого порушення (бо домагання існує лише протягом позовної давності), а має чекати або моменту припинення договору (для позовів наймача), або повернення речі (для позовів наймодавця). За подібною логікою позовні вимоги, скажімо, про повернення майна, що незаконно продовжує утримуватися наймачем після закінчення договору, чи про дострокове розірвання угоди взагалі не можуть бути пред'явлені, позаяк будуть відсутні передумови для початку перебігу часу існування матеріального права на позов – позовної давності. З урахуванням викладеного **ч. 2 ст. 786 ЦКУ не має права на існування та повинна бути вилучена**. Позовна давність за будь-якими вимогами з порушення договору майнового найму має обчислюватися за загальним правилом – від моменту, коли особа дізналася чи мала дізнатися про порушення свого суб'єктивного права.

Додаткового коментарю потребує визначений українським законодавством механізм вчинення сторонами договору майнового найму певних дій, що призводять до припинення тривалості найму. У главі 58 ЦКУ законодавець передбачив аж три способи дострокового закінчення тривалості договірних орендних відносин. При цьому підстави для цього можуть бути пов'язаними з порушенням договору іншою стороною або не пов'язаними з будь-якими порушеннями договору. Так, у ст. 781 ЦКУ йдеться про **припинення** договору найму у разі ліквідації юридичної особи-учасника даних взаємин або смерті фізичної особи-наймача. Як бачимо, правовими підставами для подібного наслідку є певні події, що не залежать від волі контрагентів.

Інший спосіб – **відмова** наймодавця від договору – передбачений у ст. 782 ЦКУ. Він може бути здійснений, коли наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. Такий договір вважається розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення

наймодавця про відмову від договору. У цьому випадку наймодавець без звернення до суду своєю одноосібною дією реалізує охоронне повноваження на застосування до несправного боржника оперативного заходу впливу [8, с. 202]. Нарешті, у ст. 783, 784 ЦКУ встановлений правовий механізм **розірвання** договору найму на вимогу наймодавця чи наймача за наявності певних підстав, наведених у вказаних нормах у вигляді виключного переліку, що, безумовно, є способом цивільно-правового захисту [9, с. 196]. Утім, практична реалізація нашої хується на деякі проблеми. Річ у тім, що за правилом ст. 785 ЦКУ обов'язок наймача повернути наймодавцеві річ негайно у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено у договорі, настає лише у разі припинення

договору найму. У випадках односторонньої відмови від договору чи його розірвання про такий наслідок, як повернення майна, законодавець мовчить.

Висновки. Наукові коментарі є одностайними: зазначене зобов'язання щодо повернення майна орендодавцеві після дострокового закінчення чинності договору мають поширюватися на усі описані у ст. 781–784 ЦКУ випадки. Однак пропозиції науковців зводяться тільки до розширеного тлумачення відповідного правила ст. 785 ЦКУ. Між тим очевидно, що маємо справу з явною недбалістю нормотворця. Відтак актуальним постає питання про необхідність відповідного коригування коментованої норми, актуальність назвати її «Обов'язки наймача у разі припинення, розірвання договору найму чи відмови наймодавця від нього» та внесення необхідних змін до її змісту.

Список використаних джерел

1. Кузнецова Н.С. Подрядные договоры в инвестиционной деятельности в строительстве. Киев : Наукова думка, 1993. 135 с.
2. Луць В.В. Строки і терміни в цивільному праві : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2013. 320 с.
3. Давлетукаев Р.Т. Арендная плата как существенное условие договора аренды. *Молодой ученый*. 2014. № 2. С. 575–577.
4. Гуйван П.Д. Часові характеристики відносин, пов'язаних із користуванням чужим майном. Повітряне і космічне право. *Наукові праці Національного авіаційного університету*. № 2(31). 2014. С. 81–85.
5. Вакулович Е.В. Особливості укладання договору оренди державного і комунального майна. *Проблеми цивільного права та процесу (пам'яті проф. О.А. Пушкіна, матеріали міжнародної науково-практичної конференції 26 травня 2007 р.)* / ред. В.А. Кройтор, Р.Б. Шишка, Є.О. Мічурін. Харків : ХНУВС, 2007. С. 175–176.
6. Гуйван П.Д. Окремі питання продовження дії договору майнового найму на новий строк. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету Серія Юриспруденція*. 2016. Вип. 23. С. 125–128.
7. Хащівська Н.В. Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передання майна у тимчасове користування : автореф. дис... канд. юр. наук. Київ, 2011. 20 с.
8. Лепех С.М. Підстави, порядок та правові наслідки відмови від договору. *Проблеми державотворення та захисту прав людини в Україні : матеріали 11 регіональної науково-практичної конференції 3-4 лютого 2005 року*. Львів : ЛНУ, 2005. 454 с.
9. Польний Д.А. Розірвання договору найму як спосіб захисту прав наймодавця: окремі аспекти правового регулювання. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2014. Вип. 6-1. Т. 1. С. 193–196.

References

1. Kuznietsova N.S. (1993). Podriadnye dogovory v investitsyonnoi deiatelnosti v stroytelstve [Contractual agreements in investment activity in construction]. Kyev: Naukova dumka, [In Russian].
2. Luts V.V. (2013). Stroky i terminy v tsyvilnomu pravi [Terms and deadlines in civil law]. Monohrafiia. Kyiv: Yurinkom Inter, [In Ukrainian].
3. Davletukaev R. T. (2014). Arendnaia plata kak sushchestvennoe uslovye dohovora arendy [Rent as an essential condition of the lease agreement]. *Molodoi uchenyi. Young scientist*, 2, 575-577. [In Russian].
4. Guyvan P.D. (2014). Chasovi kharakterystyky vidnosyn, poviazanykh iz korystuvanniam chuzhym mainom [Temporal characteristics of relations related to the use of other people's property]. *Povitriane i kosmichne pravo. Naukovi pratsi Natsionalnoho aviatsiinoho universytetu. Air and space law. Scientific works of the National Aviation University*, 2(31), 81-85. [In Ukrainian].
5. Vakulovych E.V. (2007). Osoblyvosti ukladannia dohovoru orendy derzhavnoho i komunalnoho maina. [Peculiarities of concluding a lease agreement for state and communal property]. *Problems of civil law and process (in memory of Prof. O.A. Pushkin, materials of the international scientific and practical conference. Problemy tsyvilnoho prava ta protsesu (pamiaty prof. O.A.Pushkina, materialy mizhnarodnoi nauково-praktychnoi konferentsii 26 travnia 2007 r.)* 175-176. [In Ukrainian].
6. Guyvan P.D. (2016). Okremi pytannia prodovzhennia dii dohovoru mainovoho naimu na novyi strok [Separate issues of extending the property lease agreement for a new term]. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu Serii Yurysprudentsiia. Scientific Bulletin of the International Humanitarian University Series Jurisprudence*, 23, 125-128. [In Ukrainian].
7. Khashchivska N.V. (2011). Tsyvilno-pravove rehuliuвання strokiv u dohovorakh pro peredannia maina u tymchasove korystuvannia [Civil law regulation of terms in contracts on the transfer of property for temporary use]. *Avtoref. dys... kand.. yuryd. nauk.* [In Ukrainian].
8. Lepekh S.M. (2005). Pidstavy, poriadok ta pravovi naslidky vidmovy vid dohovoru [Grounds, procedure and legal consequences of contract rejection]. *Problemy derzhavotvorennia ta zakhystu prav liudyny v Ukraini: materialy 11 rehionalnoi nauково-praktychnoi konferentsii Problems of state formation and protection of human rights in Ukraine: materials of the 11th regional scientific and practical conference*, Lviv: LNU, [In Ukrainian].
9. Polnyi D.A. (2014). Rozirvannia dohovoru naimu yak sposib zakhystu prav naimodavtsia: okremi aspekty pravovoho rehuliuвання [Termination of the employment contract as a way of protecting the lessor's rights: certain aspects of legal regulation]. *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu Scientific Bulletin of Kherson State University*, 6-1. T. 1, 193-196. [In Ukrainian].

Guyvan Petro,

PhD in Law, Honored Lawyer of Ukraine, Doctoral Student

(Institute of State and Law named after V. M. Koretskyi

of the National Academy of Sciences of Ukraine, Kyiv)

ORCID : <https://orcid.org/0000-0003-3058-4767>

TEMPORAL ASPECTS OF CONTRACTUAL RELATIONSHIPS FOR PAYABLE USE OF OTHER'S PROPERTY (RENTS)

The article is devoted to the scientific study of the topical question of the time dimensions of the proper interactions of counterparties when concluding and executing a property lease agreement. Considered aspects of the implementation of specific actions within the specified period, which make up the content of the respective rights and obligations of the parties. Along with the obligation of the lessor to transfer the object to the lessee in a timely manner, the need for the latter to take the necessary actions regarding the timely acceptance of the property was analyzed. The author paid considerable attention to clarifying the temporal content of the condition of the contract on a monetary obligation, according to which the tenant must make periodic payments for use. It is emphasized that the parties have the right to set the terms of payment at their discretion, however, if they do not agree on them, the dispositive provision of the law applies, which determines that the fee for the use of the property must be paid monthly. In addition, the possibility of making changes to the amount of rent during the term of the contract was studied. In this aspect, it was concluded that the current legislation has taken certain correct steps to reduce the possibility of free adjustment of the fee in the direction of its increase at the will of the economically stronger party (the lessor), but still this possibility partially remained, especially when renting state property. The problem of implementing the right of the proper tenant to conclude a lease agreement for a new term has been studied in detail. It is claimed that in case of violation of the pre-emptive right, the employer can demand in court to conclude a contract with him. Also, the work examines issues not only related to time limits for the exercise of regulatory powers, but this issue is studied in relation to protective legal relations that arise when the counterparty's rights are violated. It has been proven that in the event of a change in the owner of the property, the new lessor may, within the remainder of the statute of limitations, apply to the court with a demand for the collection of an ancient debt or termination of the contract in accordance with Art. 783 of the Civil Code in connection with the tenant's past violations. Finally, the scope of the implementation of such a protective authority as termination of the contract due to its violation by the other party is considered in detail. For example, this is possible when the tenant does not pay for the use of the thing for three months in a row. Such a contract is considered terminated from the moment the lessee receives the lessor's notice of withdrawal from the contract.

Key words: term of property lease agreement, statute of limitations, lease.

Надіслано до редколегії 30.10.2022